

EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maachitusinstituut



Taissia George

**ARENDUSTEGEVUSEGA KAASNEVATE KOHUSTUSTE
TÄITMINE KAMBJA VALLA RÄNI ALEVIKU
ELAMURAJOONIDE NÄITEL**

**FULFILMENT OF OBLIGATION CONCOMITANT WITH
DEVELOPMENT ACTIVITIES BY THE EXAMPLE OF RÄNI
BOROUGH IN KAMBJA PARISH**

Magistritöö

Maakorralduse ja kinnisvara planeerimise õppekava

Juhendaja: lektor Evelin Jürgenson, *PhD*

Tartu 2018

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|-------------|
| Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014 | | Magistritöö lühikokkuvõte | |
| Autor: Taissia George | | Õppekava: Geomaatika | |
| Pealkiri: Arendustegevusega kaasnevate kohustuste täitmine Kambja valla Räni aleviku elamurajoonide näitel | | | |
| Lk.: 73 | Jooniseid: 7 | Tabeleid: 22 | Lisasid: 15 |
| Osakond/õppetool: Geomaatika ETIS-e teadusvaldkond: 4. Loodusteadused ja tehnika CERCS-I kood: T260 Juhendaja: lektor Evelin Jürgenson Kaitsmiskoht ja aasta: Tartu, 2018 | | | |
| <p>Magistritöö eesmärk on kirjeldada, kuidas on toimunud arendustegevusega kaasnevate kohustuste täitmine Kambja valla Räni aleviku uute elamurajoonide näitel. Magistritöö raames käsitletakse arenduskohustuste täitmise regulatsioone ning erinevate tegurite mõju elamurajoonide hoonestusele. Teoreetiline osa on koostatud nii Eesti kui rahvusvaheliste allikate alusel. Püstitatud eesmärgi saavutamiseks on valitud kvalitatiivne meetod. Tulemuste osa koostamiseks kasutati juhtumiuuringu meetodit, mis seisnes konkreetsetes asumis elamurajoonide kohta andmete kogumisest ja nende töötlemisest.</p> <p>Töö käigus uuriti kokku 215 elamumaa katastriüksust Kambja valla Räni aleviku üheksas uues elamurajoonis, millest 77% on hoonestatud. Suurim hoonestuse protsent on Saareääre tänaval, Kivimi tänaval ja Jaani teel. Nendes elamurajoonides on elanikele tagatud tolmuva tee. Lisaks uuriti rajoonide asukoha mõju nende hoonestuse protsendile. Räniküla tänav, kus arenduskohustused on täitamata ning hoonestuse protsent on üks madalamatest, on Tartu kesklinnale ja Lõunakeskusele kõige lähedamal. Kõige kaugemal asuvad Jaani ja Kaval-Antsu elamurajoonid, kus on rajatud kohustuslik taristu, kuid hoonestuse osakaal on erinev. Töö autor jõudis järelduseni, et kõige vähem arendamata elamumaad on Räni aleviku väiksemates elamurajoonides, lisaks tihedam hoonestus on elamurajoonides, kus on tehtud tolmuva tee ja tänavavalgustus. Kaugus Tartu kesklinnast ega Lõunakeskusest ei ole uuritud piirkondades avaldanud mõju arendatud elamumaaüksuste arvu.</p> <p>Räni alevikus asuva Jaani tee elamurajoonis on tänaseks täidetud kõik arenduskohustused. Ehitus selles elamurajoonis algas 2006. aastal. Ülenurme Vallavalitsus sõlmis ettevõttega OÜ ABV Linnaarendus ehitusseaduse § 13 kohaselt arenduslepingu, mille kohaselt kohalik omavalitsus andis arendajale oma kohustused üle. Aastal 2008 algatati ettevõtte pankrotimenetlus, kuna arendajal ei olnud võimalik finantseerida enam ehitustöid. Sellega tekkis olukord, kus kinnisvara omanikud pidid ise finantseerima tolmuva tee ehitust. Jaani tee elamurajooni näide kinnitab, et paraku peavad praktikas kinnisvara omanikud oma kuludega taristu valmis ehitama selleks, et tagada head elukeskkonda.</p> | | | |
| Märksõnad: arenduskohustused, hoonestus, panustamine maa väärtusesse. | | | |

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|---------------|
| Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014 | | Abstract of Master's Thesis | |
| Author: Taissia George | | Speciality: Geomatics | |
| Title: Fulfilment of Obligation Concomitant with Development Activities by the Example of Rāni Borough in Kambja Parish | | | |
| 73 pages | 7 figures | 22 tables | 15 appendixes |
| Department: Geomatics Field of research: 4. Natural Sciences and Engineering CERCS-I code: T260 Supervisor: Evelin Jürgenson Place and date: Tartu, 2018 | | | |
| <p>The aim of this master's thesis is to describe the how the obligations concomitant with developmental activity were fulfilled on example of Rāni borough in Kambja parish. This master's thesis deals with how developmental obligations are regulated in new living areas and how different factors affect the building activity in these areas. To answer established research questions theoretical background based on various sources (Estonian and international) was composed. To reach the declared goal the quantitative method was applied in this work. More specifically, the case of study method, was implied: the data concerning specific living area was gathered and processed.</p> <p>The study of 215 residential cadastral units in nine new districts in Rāni borough showed that 77% were built up. The highest build-up level was on Saareääre street, Kivimi street, and Jaani street: In these districts, the residents were provided with a dust-free road. In addition, the effect of district location on the level of its build up was studied. The Rāniküla street, where the developmental obligations have not been fulfilled, has the lowest percentage of build-up plots and is the closest district to the centre of Tartu and Lõunakeskus shopping centre (located at the edge of the town). In addition, the most distant living areas, Jaani and Kaval-Antsu, where the obligatory infrastructure is developed, have different levels of built-up plots. The author of this thesis concluded that the lowest level of undeveloped land is in the smallest districts of Rāni parish. In addition, the districts that have dust-free roads and street lights are built up denser. The distance from the centre of Tartu and Lõunakeskus did not affect the amount of the developed plots.</p> <p>Jaani tee living area has all the developmental obligations fulfilled. The development of this living area started in 2006. According to Planning Act § 131 and Building Act § 13 – valid until 2015 – Ülenurme local government and OÜ ABV Linnaarendus (Jaani tee developer), signed a development agreement, based on which the local government handed its obligations over to the developer. At the beginning of 2008, bankruptcy proceedings were initiated due to the inability of the developer to finance the construction works. In this situation, the property owners were forced to finance the construction of the dust-free road. The example of Jaani tee living area confirms that in real life, residents often have to spend their own funds to create a decent living environment.</p> | | | |
| Keywords: developmental obligations, development, capture value. | | | |

SISUKORD

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SISUKORD | 4 |
| SISSEJUHATUS | 5 |
| 1. TEOREETILINE TAUST | 7 |
| 1.1. Panustamine maa väärtuse tõusu | 7 |
| 1.2. Arenduskohustuste täitmise reguleerimine Eestis | 11 |
| 1.3. Arenduskohustuste täitmise reguleerimine välismaal | 14 |
| 2. METOODIKA JA ANDMED | 17 |
| 3. TULEMUSED | 19 |
| 3.1. Arenduskohustuste täitmine Räni aleviku uutes elamurajoonides | 19 |
| 3.1.1. Sipelga tänav ja Sipelga põik | 22 |
| 3.1.2. Maarjätähe tänav ja Ristiheina tänav | 23 |
| 3.1.3. Heina tee | 25 |
| 3.1.4. Jaani tee | 26 |
| 3.1.5. Kivimi tänav | 28 |
| 3.1.6. Saareääre tänav | 29 |
| 3.1.7. Tiigrisilma ja Kristalli tänav | 30 |
| 3.1.8. Räniküla tänav | 32 |
| 3.1.9. Kaval-Antsu tee, Libahundi ja Vanapagana tänav | 34 |
| 3.2. Räni aleviku uute elamurajoonide hoonestus | 36 |
| 3.3. Räni alevikus asuva Jaani tee elamurajooni arendamise näide | 38 |
| 4. ARUTELU | 40 |
| KOKKUVÕTE | 43 |
| KASUTATUD MATERJALID | 45 |
| FULFILLMENT OF OBLIGATION CONCOMINANT WITH DEVELOPMENT ACTIVITIES BY THE EXAMPLE OF RÄNI BOROUGH IN KAMBJA PARISH | 47 |
| LISAD | 50 |
| Lisa 1 | 51 |
| Lisa 1.1 Sipelga tänav ja Sipelga põik | 51 |
| Lisa 1.2 Maarjätähe tänav ja Ristiheina tänav | 53 |
| Lisa 1.3 Heina tänav | 55 |
| Lisa 1.4 Jaani tee | 56 |
| Lisa 1.5 Kivimi tänav | 58 |
| Lisa 1.6 Saareääre tee | 59 |
| Lisa 1.7 Tiigrisilma tänav ja Kristalli tänav | 61 |
| Lisa 1.8 Räniküla tänav | 63 |
| Lisa 1.9 Kaval-Antsu tee, Libahundi tänav, Vanapagana tänav | 65 |
| Lisa 2 | 67 |
| Lisa 2.1 | 67 |
| Lisa 2.2 | 68 |
| Lisa 2.3 | 69 |
| Lisa 3 | 70 |
| Lisa 3.1 Jaani tee 4-2 müügikulutus (2008) | 70 |
| Lisa 3.2 Jaani tee 4-2 hindamisakti väljavõte (2015) | 71 |
| Lisa 3.3 Jaani tee 4-2 müügikulutus (2018) | 72 |

SISSEJUHATUS

Valglinnastumine ja uute elamualade rajamine linnlähedastele, aga samas olemasolevatest keskustest eraldi on levinud probleem nii maailmas, Euroopas kui ka Eestis. Uued elamualad toovad kaasa mitmeid probleeme. Üheks nendeks on elamualade varustamine vajaliku taristu ja teenustega. Elamualade lõplik arendamine on avaliku sektori kohustuseks nii Eestis, kui ka teistes riikides, kuid arendustegevuste läbiviimine nendes riikides toimub erinevalt.

Kohalikud omavalitsused peamiselt tegelevad ise elamualade arendamisega või tegelevad ainult planeeringute kehtestamise ja ehituslubade väljastamisega. Peamiseks probleemiks kohustuste täitmisega seotud kulude katmine. Kuna kohalikel omavalitsustel puudub sageli võimalus finantseerida arendatavas piirkonnas taristu rajamist, siis omavalitsused ei soovi asuda arendaja rolli.

Paljude arenguprojektide üheaegne käivitamine oli üks viimase kinnisvarabuumi iseloomulikke jooni Eestis. Kuid, kuna nõudlus uute arengute järele ei olnud nii kõrge, siis paljusid krunte, mis olid ehitamiseks valmis ei müüdud ära. 2000. aastate keskel sõlmisid kohalikud omavalitsused valdavalt arendajatega arenduslepingud, mille kohaselt kohalikud omavalitsused andsid arendajatele kohustusi üle, kuid kokkulepped jäid täitmata ning tekkisid olukorrad, kus elanikele ei olnud tagatud detailplaneeringuga kehtestatud elukeskkond. Nii Eestis on tekkinud mitmeid suurtest keskustest eraldatud elamualasid, kus erinevatel põhjustel jäid täitmata arenduskohustused.

Käesoleva magistritöö eesmärk on kirjeldada, kuidas on toimunud arendustegevusega kaasnevate kohustuste täitmine Kambja valla Räni aleviku uute elamurajoonide näitel. Töö käigus otsitakse vastuseid uurimisküsimustele, mis aitavad saavutada püstitatud eesmärki. Magistritöö raames käsitletakse, kuidas reguleeritakse arenduskohustuste täitmist uutel elamualadel ning milline on erinevate tegurite mõju elamurajoonide hoonestusele. Uurimisobjektiks on Räni aleviku 9 uut elamurajoone, kus arenduskohustused jäid täielikult või osaliselt täitmata.

Selleks, et vastata püstitatud uurimisküsimusele on koostatud teoreetiline taust erinevate allikate alusel. Töö koostamisel kasutatakse nii Eesti kui ka rahvusvahelisi allikaid. Eesti allikateks on Ehitusseadus, Planeerimisseadus ja Ülenurme valla arengukava 2016-2020 jt.

Need allikad on antud töö kontekstis olulised, kuna käesolevad dokumendid reguleerivad, et Eesti elanikele oleks loodud sobiv ja jätkusuutlik keskkond elamiseks nii suurtes keskustes kui ka keskustest eraldatud elamualadel. Välismaa autorite publikatsioonid annavad ülevaate, kuidas toimub arenduskohustuste täitmine välismaal ja aitavad leida uusi lahendusi, mida saaks rakendada Eestis.

Uurimistöö autor soovib siinkohal tänada oma juhendajat Evelin Jürgensoni põhjaliku juhendamise eest ja Marii Rasvat abivalmiduse eest.

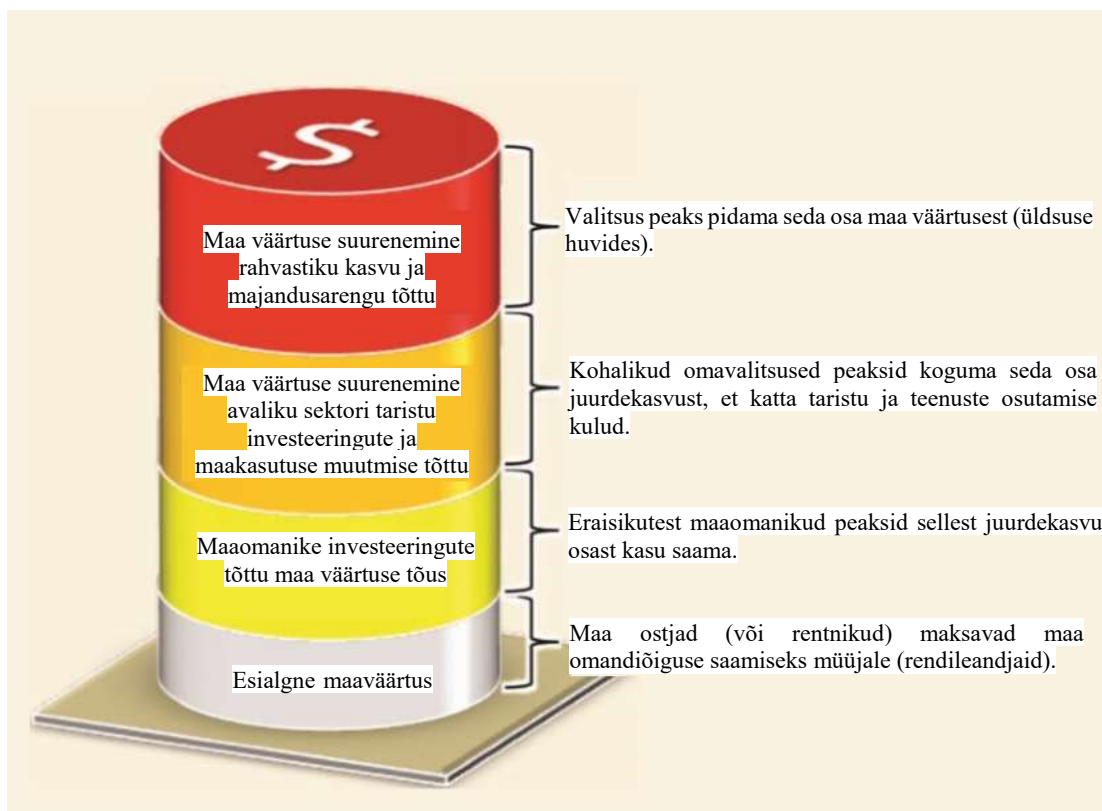
1. TEOREETILINE TAUST

1.1. Panustamine maa väärtuse tõusu

Maa ja selle väärtus mängib olulist rolli sotsiaalses tegevuses ja arengus, seetõttu panustamine vara väärtusse omab suurt mõju keskkonnale sotsiaalses, majanduslikus ja juriidilises aspektis (Hendricks *et al.* 2017). Eraviisiliselt rahastatud parandused maaomanike kulul suurendavad nende maa ja vara väärtust, nagu ka teised muudatused, näiteks elanike arvu kasv ja naabrite majandustegevused, avaliku sektori investeeringud infrastruktuuri, avalike teenuste osutamine ning planeerimise ja maakasutuse regulatsioonid (Ingram ja Hon, 2012).

Panustamine maa väärtuse tõusu on riigitulude teatud osa (läbi maksude, lõivude või mitterahaliste teenuste) ning selle põhieesmärk on suurendada maa väärtust. Lähtuvalt nimetatud maa väärtuse komponentidest (vt. Joonis 1.1) ja omandiõigusest tuleneb, et maa väärtus on nii avaliku kui ka erasektori investeeringute ja tegevuste tulemus (Ingram ja Hon, 2012). Väärtuse loomisel peaksid avaliku sektori asutused arvestama kodanike vajadustega, tegutsedes läbipaistvalt ja viitama lisaks väärtusele ka finantsmeetmetele (Federica ja Dumay, 2014).

Maaväärtuse panustamise kontseptsiooni võib vaadelda kui meetodit või strateegiat väärtuse suurendamiseks, et seda kasutada konkreetsetel eesmärkidel, näiteks avaliku infrastruktuuri parandamiseks kohaliku arengu kaudu. Maakorralduse meetmed viitavad maakasutuse intensiivsuse kvalitatiivsetele muutmistele, erinevate sidusrühmade kaasamisele ning märkimisväärsede väljakutsete ja probleemide lahendamisele selle rakendamisel (Jürgenson *et al.* 2017).



Joonis 1.1. Maaväärtuse komponendid (Suzuki *et al.* 2015).

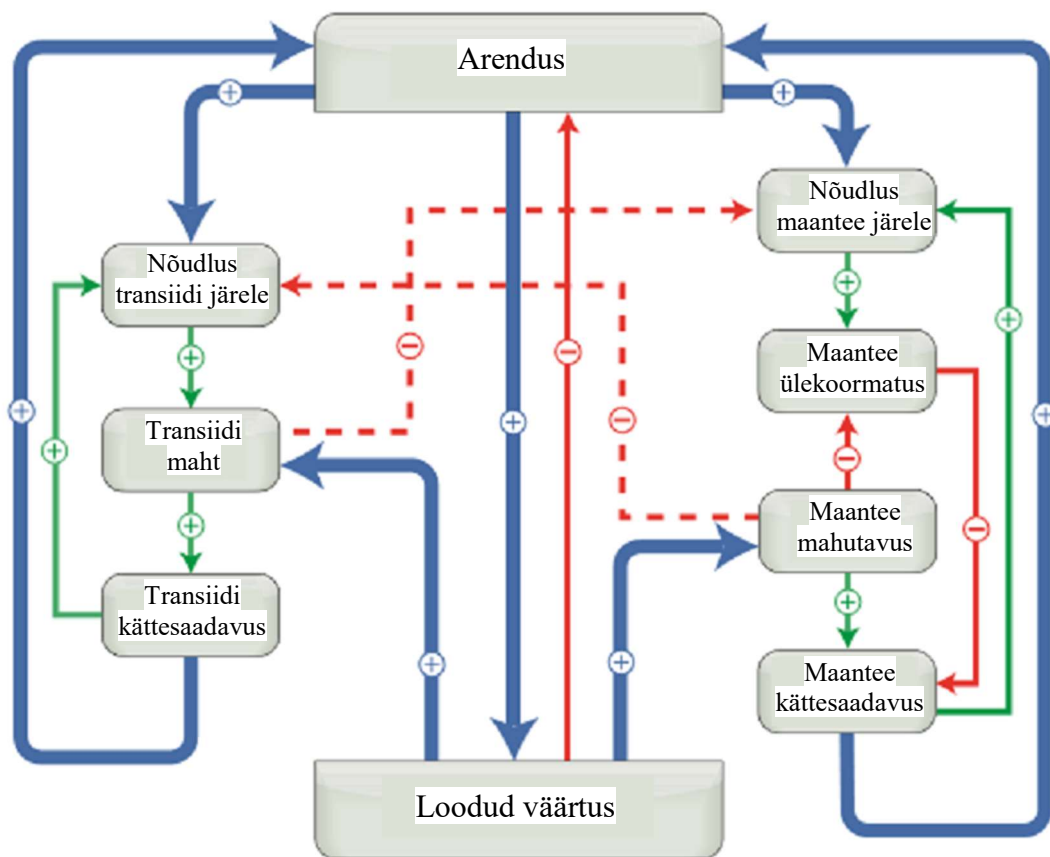
Kirjanduses tuuakse välja peamiselt kahte panustamise mudelit: otsene ja kaudne. Otsest maa väärtusesse panustamist peetakse tihti maksuks ja see vajab seadusandlikku alust. Kaudse mudeli puhul ei ole eesmärgiks raha teenimine, vaid kulude katmine, mis on seotud konkreetsete teenustega (Alterman, 2012). Tabelis 1.1 on välja toodud otsese ja kaudse mudeliinstrumentid ja nende kirjeldused. Otseste instrumentidena on nimetatud kinnisvara- ja maamaksu, ülalpidamistasud ja maksukasvu finantseerimist. Kaudsetena on nimetatud maa müüki või rendi, ühist arendust, õhuruumi õiguste müüki, maakorraldust ja linnade ümberkorraldamist (Suzuki *et al.* 2015).

Tänapäeval on üsna levinud nii arenenud kui arenguriikides ühise arenduse instrument. Seda nimetatakse ka era- ja avalikusektori koostööks (*Public Private Partnership*). Kohalikel omavalitsustel puudub sageli võimalus finantseerida arendatavas piirkonnas taristu rajamist. Kuna taristu olemasolust sõltub kinnisvara väärtus, siis võivad investorid või arendajad korraldada taristu ehitamist panustades sellesse füüsiliselt või rahaliselt (Alfen, jt., 2009).

Tabel 1.1. Maa väärtusesse panustamise instrumendid (Suzuki *et al.* 2015).

| Mudel | Instrumendid | Kirjeldus |
|--------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Otsene | Kinnisvara- ja maamaks | Maks, mida peetakse kinni maa (või maa koos hoonetega) hinnangulisest väärtusest. Saadud tulu läheb tavaliselt kohaliku valitsuse eelarvesse üldiseks otstarbeks. |
| | Ülalpidamistasud | Valitsuse poolt määratud lisatasud, mis on mõeldud eeldatava kasumi saamiseks läbi avaliku sektori investeeringute, nõudes, et kinnisvaraomanikud, kes saavad riigi investeeringutest otseselt kasu, maksaksid kinni nende kulud. |
| | Maksukasvu finantseerimine | Maa-ala areneb riiklike investeeringute kaudu, mida rahastatakse kohalike omavalitsuse võlakirjade kaudu kinnisvaramaksude eeldatava suurenemise vastu. |
| Kaudne | Maa müük või rent | Valitsused müüvad arendajatele maa või õigusi selle arendamiseks, mille väärtus on suurenenud tänu avaliku sektori investeeringutele või regulaarsetele muutustele. Arendajad tasuvad omavalitsustele ettemaksu, renditasu või aastase üüri rendi aja jooksul. |
| | Ühine arendus | Avaliku sektori ja arendajate vahel (<i>Public Private Partnership</i>) koordineeritud infrastruktuuri ja lähedalasuvate eramaade arendus. Arendajad korraldavad tavaliselt füüsiliselt või rahaliselt taristu ehitamist, kuna nende kinnisvara väärtus suureneb tänu transiidinvesteeringule. |
| | Õhuruumi õiguste müük | Valitsused müüvad arendusõigusi, mis ulatuvad kaugemale maakasutuseeskirjades sätestatud piiridest või on loodud reguleerivate muudatustega, et koguda rahalisi vahendeid avaliku infrastruktuuri ja teenuste rahastamiseks. |
| | Maakorraldus | Maaomanikud koondavad oma maad ja panustavad osa oma maast müügiks, et koguda vahendeid ning osaliselt katta avaliku infrastruktuuri kulusid. |
| | Linnade ümberkorraldamise kavad | Maaomanikud ja arendaja koostöös, et mitmetest kruntidest teha üks maa-ala, kus nad seejärel arendavad uusi juurdepääsuteid ja avalikke ruume. Kohalik omavalitsus omakorda muudab tsoneerimist, suurendab ümberkorraldatud piirkonnas maksimaalset selle ala pindala ning finantseerib taristu rajamist. |

Maa väärtust mõjutab ka juurdepääsuteede olemasolu, kuna ilma nendeta on maa väärtuseks selle looduslik ressurss või ehituskonstruksioonid. Juurdepääsu tähtsus tuleneb võimalustest elanikel jõuda kohtadesse ja inimesteni, mis oma korda tähendab erinevate teenuste kättesaadavust. Joonis 1.2 illustreerib arendamise, ligipääsetavuse, väärtuse ja taristu infrastruktuuri vahelist seost, kus tee olemasolu loob juurdepääsu võimaluse, juurdepääs loob väärtust, väärtus võib olla kajastatud taristu rahastamises. Seega juurdepääsu loomisega suurendatakse väärtust (Levinson ja Istrate, 2011).



Joonis 1.2. Arendamise, ligipääsetavuse, väärtuse ja taristu omavaheline seos (Levinson ja Istrate, 2011).

Kohalikud omavalitsused vastutavad maapoliitika ja maakasutuse juhtimise meetmete rakendamise eest oma haldusterritooriumil, mistõttu võib pidada riiklike prioriteetide ja maakasutajate huvide vahel keskne seos. Väidetakse, et investeeringud infrastruktuuri arendamisse parandavad infrastruktuuriga ühendatud asukohtade kättesaadavust, mille tulemusena kasvab kinnisvara väärtus nendes paikades (Jürgenson *et al.* 2017).

1.2. Arenduskohustuste täitmise reguleerimine Eestis

Aktiivse valglinnastumise tõttu on Eestis tekkinud mitmeid suurtest keskustest eraldatud elamualasid, millest erinevate huvide ja vajaduste pärast on tekkinud sotsiaal-territoriaalsed kooslused ning valdade planeerimise ja juhtimise konfliktid olukorrad. Välja kujunenud elamualad lõhuvad valdade territoriaalset ja sotsiaalset terviklikkust ning nendel aladel on raskem tagada teede korrashoidu ja elanike varustamist teenustega (Siseministeerium, 2012).

Valglinnastumine võib olla tingitud mitmetest põhjustest. Üheks põhjuseks võib olla, et üleriigilises planeeringus pole selgeid juhiseid. Teiseks põhjuseks võib olla omavalitsuste puudulik kogemus kinnisvarabuumi ohjamisel ja planeerimise korraldamisel. Üldiselt on kehtiva üleriigilise planeeringu mõju asustusstruktuuri kujunemisele olnud väike. Asustust on kujundatud tavaliselt detailplaneeringute kaudu. Üld- ja detailplaneeringutega kehtestatud võimalused ületavad praegu mitmes piirkonnas uute elamu- või ärialade tegeliku tarviduse, ning ei arvesta riiklikult oluliste taristuobjektide kavandamise vajadustega. Sotsiaalse taristu, puhkealade ja teiste teenuste edendamine ei ole samal ajal arendajate kavadega sammu pidanud (Siseministeerium, 2012).

Planeeringute koostamist ning maakasutus- ja ehitustingimusi reguleerib Eesti Vabariigi Planeerimisseadus (edaspidi PlanS). PlanS (§ 1 lg 1) eesmärk on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks. Eesti planeerimissüsteem näeb ette, et maakasutuse ja ehitamisega seotud küsimusi lahendatakse kohaliku omavalitsuse tasandil. Selleks on kohalikele omavalitsustele antud võimalus koostada üldplaneeringuid ja detailplaneeringuid (Kohaliku omavalitsuse planeeringud, 2018).

Uute elamualade planeerimine või olemasolevate rekonstrueerimine vajab taristut. Uude elamupiirkonda kodu ostes loodab maksumaksja, et elamurajoonis on vajalik taristu olemas (korralikud teed, vesi, kanalisatsioon jt) ning muud lubadused, mis olid talle enne ühepereelamu ostu antud, on täidetud. Iga ostja peaks enne kinnisvara ostmist uurima, kas müüja suudab lubadused täita. Ostja ei pea olema see, kes oma kuludega talle lubatud taristu valmis ehitab. Kuid paraku juhtub praktikas ka nii, et inimväärse elukeskkonna saamiseks peab ostja ise taristu rajama või selle valmimist rahastama (Riigikontroll, 2014).

PlanS, mis võeti vastu 28.01.2015 sätestab täpsemalt detailplaneeringukohaste rajatise väljaehitamise reeglid. Eelnevalt oli vastav säte Ehitusseaduses, mis aga otsustati käesoleva PlanS väljatöötamisel tuua üle planeerimisseadusesse (Justiitsministeerium, 2013). Eelnev regulatsioon oli liiga üldine ja see põhjustas olukordi, kus vajalik taristu uutel elamualadel puudus. Selle olukorra lahendamise vajadusele viitas ka Riigikontroll (2014).

Enne 2015 kehtiva Planeerimisseaduse § 121 (Haldusleping detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks) sätestas, et planeeringu koostamise korraldaja võis sõlmida halduslepingu detailplaneeringukohaste avaliku kasutatava tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise üleandmiseks. Planeeringu koostamise korralda ehk kohalik omavalitsus pidi kaaluma võimalust täita vastavad ülesanded iseseisvalt, sest kui detailplaneeringu taotleja ehk arendaja ei olnud nõus vastavaid tööd finantseerima ja kohalikul omavalitsusel tasumise võimalus puudus, siis võis kohalik omavalitsus keelduda detailplaneeringu algatamisest. (Justiitsministeerium, 2013).

Uue PlanS § 131 lõike üks kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja (kohalik omavalitsus) kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (ehk finantseerima arenduskohustused), kui planeeringu koostamise korraldaja ning planeeringust huvitatud isik (kinnisvara arendaja) ei ole omavahel kokku leppinud teisiti. PlanS § 131 lõige kaks sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja (kohalik omavalitsus) võib detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse eelpool nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks katmiseks.

Kuid praktika on näidanud, et kokkulepped jäävad tihti täitmata ning tekkivad olukorrad, kus elanikele ei ole tagatud detailplaneeringuga kehtestatud elukeskkond. Kuigi PlanS § 131 lõige kolm sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja peab tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, kui planeeringuala jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda.

Arenduskohustuste täitmist reguleerib lisaks PlanSele ka kohaliku omavalitsuse korralduse seadus, kus § 6 (omavalitsusüksuse ülesanded ja pädevus) lõige 1 ütleb:

„Omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalse andmist, eakate hoolekannet, kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.“

Arenduskohustuste täitmisega seotud probleemid on aktuaalsed eelkõige suuremate linnade lähedal asuvates valdades, mis majanduskasvu tingimustes muutusid nõutud elupaigaks (Riigikontroll, 2014). Paljude arenguprojektide üheaegne käivitamine oli üks viimase kinnisvarabuumi iseloomulikke jooni Eestis. Arendajatel olid suured unistused ja nad lootsid teenida head kasumit. Kuid reaalne nõudlus uute arengute järele ei olnud nii kõrge ja paljusid krunte, mis olid ehitamiseks valmis ei müüdnud ära (Maasikamäe *et al.* 2011). Samal ajal ehk 2000. aastate keskel sõlmisid kohalikud omavalitsused valdavalt arendajatega arenduslepingud, mille kohaselt kohalikud omavalitsused andsid arendajatele kohustusi üle, kuid omavalitsused ei näinud ette lahendusi olukordadeks, kui arendaja ei täida oma kohustusi (Riigikontroll, 2014).

Aastal 2015 võeti vastu uus ehitusseadustik. Enne seda kehtis ehitusseadus, kus § 13 (Teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine) käsitles:

„Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.“

Lähtuvalt sellest punktist andis seadus omavalitsusele võimaluse planeeringust huvitatud isiku ehk arendajaga kokku leppida nii, et arendaja võtab vastava ehitamiskohustuse ja selle finantseerimise enda kanda, kuna kohalikel omavalitsustel oli piiratud rahaline võimekus (Riigikontroll, 2014).

Kuna kinnisvaraarendus nõuab suuri summasid investeringute rahastamiseks, on finantsvahendite planeerimine oluliseks osaks nii avalik-, kui erasektoris. Erasektor vajaks samuti kinnisvarapoliitikat nagu on olemas riigile kuuluvate varade osas. Eestis ei ole kinnisvara arendamiseks ja majandamiseks terviklikku kava, kuid kinnisvara kasutamise otstarbekus ja efektiivsus nõuavad pika kasutusaja, suure väärtuse ning suurte arendus- ja

majandamiskulude tõttu erilist tähelepanu. Riigi funktsioonide täitmiseks kinnisvaraga seotud probleemide lahendamiseks peaks olema kinnisvarapoliitika, mille oluliseks osaks on ka finantsvahendite planeerimine, kuna kinnisvaraarendus vajab suuri summasid investeeringute rahastamiseks (Reiljan, 2006). Sarnast kinnisvarapoliitikat vajab ka erasektor

Rahandusministeeriumi riigi kinnisvarategevuste strateegia (2007) üheks eesmärgiks on kinnisvarajuhtimise süsteemi ehk vajaliku kinnisvara arendustegevuse, haldamise ja korrashoiu kompleksne ja koordineeritud juhtimise ning selleks vajalikud organisatsiooniliste aluste, õiguslike regulatsioonide, infosüsteemide ja motivatsioonimehhanismide loomine. Kinnisvarajuhtimise süsteemi loomiseks vajavad lahendamist sõlmprobleemid (kirjeldamist ja rakendamist vajavad standardsed kinnisvara juhtimise protsessid ning kinnisvara juhtimisinfo vajab korrastamist) (Rahandusministeerium, 2015).

1.3. Arenduskohustuste täitmise reguleerimine välismaal

Elamualade lõplik arendamine ehk taristu ja teiste eluks vajalike elementide rajamine on avaliku sektori kohustuseks. Nii on see ka näiteks Rootsis, Poolas ja Makedoonias, kuid arendustegevuste läbiviimine nendes riikides toimub erinevalt. Kohalikud omavalitsused tegelevad ise elamualade arendamisega või tegelevad ainult planeeringute kehtestamise ja ehituslubade väljastamisega. Kuid on ka riike, kus arendustegevusega kaasnevate kohustuste täitmise eest vastutab arendaja, sellise riigi näiteks on Inglismaa (Dixon-Gough, jt., 2015).

Poolas kehib maahalduse seadus, mis reguleerib riigi ja omavalitsusüksuste omandiõiguse haldamist, maa-alajaotust, ostueesõigust, sundvõõrandamist, vara hindamist ja omanike osalust tehnilise infrastruktuuri rajatiste ehituskuludes. Termin "kõrvaltegevuse maksud" on käesolevas õigusaktis määratletud maksuna, mis on kehtestatud seoses kinnisvara väärtuse tõusuga riigi ressurssidest rahastatavate tehniliste infrastruktuuride rajamise või maa ümberjaotamise või maa-alajaotise tulemusena (Gdesz, 2005).

Rootsis on maa väärtuse tõusu panustamise protsess peamiselt keskendunud sisemise infrastruktuuri refinantseerimisele ja õiguslikud piirangud on siduvad nii kohustuslikus kui ka vabatahtlikus menetluses. Prantsusmaal ja Saksamaal on põhiliselt sarnased süsteemid. Kokkulepete saavutamine arenduses pakub omavalitsustele võimalust panustada hinnatõusu

kindlal eesmärgil. Saksamaal on selgesõnaliselt määratud kohustus panustada väärtuse tõusu ja rajada sisemine infrastruktuur (Hendricks *et al.* 2017).

Prantsusmaal peavad maa omanikud maksma kuni 20% ehitamiseks lubatud hoonete teoreetilistest hinnast. See summa on mõeldud taristu rajamise kulude katmiseks, kuid tihtipeale ei ole see summa piisav (Hendricks *et al.* 2017). Üheks probleemiks on maksude ja muude tasude suurendamine, mida oleks vaja maksta kohalikele omavalitsustele avalike teenuste eest kulude katmiseks. Sageli, kui püütakse suurendada tasusid, kohtuvad kohalikud omavalitsused ühiskonna vastuseisuga (Ingram ja Hon, 2012).

Kõige laiem ja keerulisem viis luua maa väärtust on Hiinas, kus omavalitsused ostavad lähimad haritavad maad, varustavad need infrastruktuuriga ning seejärel müüvad neid arendajatele kuid juba elamumaa otstarbega. Saadud tulu kuulub kohalikule omavalitsusele, muu hulgas kaetakse sellest taristu välja ehitamise kulud (Ingram ja Hon, 2012).

Jaapanis koopereeruvad maaomanikud ja arendajad, et mitmetest krunditest teha üks maa-ala, kus nad seejärel arendavad uued juurdepääsuteed ja avalikud ruumid. Kohalik omavalitsus omakorda muudab tsoneerimist ja suurendab ümberkorraldatud piirkonnas maksimaalset pindala ning finantseerib infrastruktuuri. Lisaks teevad Jaapanis koostööd transiidiagentuurid ja arendajad transpordi ja lähedalasuvate eramaade arendamisel. Arendaja osutab füüsiliselt või rahaliselt transiidi rajatiste ehitamist, kuna nende kinnisvara väärtus suureneb tänu transiidiinvesteeringule (Suzuki *et al.* 2015).

Ameerikas sarnaselt Jaapaniga kasutakse maa väärtusesse panustamiseks ühist arendust, kuid põhiliselt kasutatakse maksukasvu finantseerimist (vt. Tabel 1) (Suzuki *et al.* 2015), kus omavalitsus investeerib konkreetse piirkonna taristusse, mille kaudu kasvatatakse investeeringuid ettevõtlusesse ning seeläbi ka kinnisvarasse, see protsess omakorda tõstab kinnisvara väärtust selles piirkonnas. Antud lahendus annab võimalust tulevikus sealt rohkem maksu koguda, mille arvel on võimalik katta kulusid, mis on seotud tehtud investeeringutega (Ilsjan, 2003).

Kohalikud omavalitsused peaksid rohkem julgustama jätkusuutlikku arendustegevust ning teavitama maaomanikke ja linnaelanikke võimalikest ohtudest (Hostetler *et al.* 2012). Paljud kohalikud omavalitsused üle maailma puutuvad oma igapäevases töös kokku paljude ülesannete ja väljakutsetega: taskukohase eluaseme pakkumiste suurendamine, olulise

transpordisüsteemi ja taristu loomine ning säilitamine, transpordi vähendamine, kaitse- ja puhkealade ning haritava maa säilitamine, õhusaaste vähendamine jäädes eelarve piirides (Rubeck, 2004). Kui sellel eesmärgil, et täita nimetatud ülesanded, püütakse suurendada maksude suurust, kohtuvad kohalikud omavalitsused tihti ühiskonna vastuseisuga (Ingram ja Hon, 2012).

2. METOODIKA JA ANDMED

Antud magistritöös valiti püstitatud eesmärgi saavutamiseks kvalitatiivne meetod. See seisnes erinevate materjalide läbi lugemises ja nende töötlemises teoreetilise tausta omandamiseks, mis annab parema ülevaate antud olukorra tekkemehhanismist. Teoreetilise osa koostamiseks kasutati nii Eesti kui ka rahvusvahelisi allikaid. Eesti allikateks on Ehitusseadus, Planeerimisseadus ja Ülenurme valla arengukava 2016-2020 jt. Lisaks kasutati välismaa autorite publikatsioone, mis annavad ülevaate, kuidas toimub arenduskohustuste täitmine välismaal.

Teise osa koostamiseks kasutati juhtumiuuringu meetodit, mis seisnes konkreetsetes asumis elamurajoonide kohta andmete kogumisest ja nende töötlemisest. Koguti andmeid üheksa uue elamurajooni kohta, mis asuvad Tartu maakonnas Kambja vallas Räni alevikus. Asukoha kirjeldamiseks koostati kaardid programmis ArcGis (vt. Joonis 2.1, 2.2, 2.3, 2.4).



Joonis 2.1. Eestimaa kaart. Halliga märgitud Tartu maakonna asukoht.



Joonis 2.2. Tartumaa kaart. Halliga on märgitud Kambja valla asukoht.



Joonis 2.3. Kambja valla kaart. Halliga on märgitud Räni aleviku asukoht.



Joonis 2.4. Kambja vallas asuv Räni alevik. Sinise joonega on märgitud aleviku piirid.

Infot koguti arendusega kaasnenud kohustuste täitmise kohta erinevates piirkondades, mõõdeti elamurajoonide kaugus Tartu kesklinnast ja lähimast kaubanduskeskusest, milleks on Lõunakeskus (Ringtee 75, Tartu linn). Magistritöö praktilise osa koostamiseks külastas autor Räni aleviku elamurajoone ja kogus andmeid arenduskohustuste täitmise kohta. Kogutud andmete alusel koostati tabelid, kus on välja toodud tänavad ning märgitud tolmuva tee, tänavavalgustuse, jalakäijate tee, vee- ja kanalisatsioonitrasside olemasolu (vt. Tabel 3.1). Kogutud andmete kinnitamiseks tehti kohapeal ka pildid (vt. Lisa 1). Elamurajoonide täpsema ülevaade koostamiseks kasutati Räni aleviku katastrikaarti, kust kirjutati välja kõik elamurajoonide maaüksused ühe kaupa. Seejärel koostati tabelid (vt. Tabel 3.2-3.10), kus iga maatüki kohta märgiti katastritunnus, lähiaadress, sihtotstarve, pindala ruutmeetrites lisaks elamumaa kruntide kohta märgiti, kas üksus on hoonestatud või mitte. Kõik tabelid on koostatud ja töödeldud programmis Excel.

Magistritöö autor analüüsis taristu ehitamise protsessi Jaani teel asuva elamurajooni näitel. Seda on kajastatud vaatluse meetodina, kuna magistritöö autor on osalenud ise protsessis aastatel 2011-2016 mittetulundusühingu Jaani tee kodu juhatuse liikmena. Mittetulundusühing Jaanitee kodu oli loodud elamurajooni elanike poolt selleks, et muuta avalik tee tolmuvabaks. Lisaks kasutas autor töö koostamisel erinevaid dokumente ja kirjavahetust, mis on avalikustatud Kambja valla koduleheküljel dokumendiregistris (vt. Lisa 2).

3. TULEMUSED

3.1. Arenduskohustuste täitmine Räni aleviku uutes elamurajoonides

Olemas on Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia. See dokument on koostatud Tartu linna ja temaga vahetult külgnevate linliku arenguga viie omavalitsusüksuse koostöös. Antud strateegia on suunatud piirkonna elanikkonna elukvaliteedi suurendamisele ja konkurentsivõime kasvatamisele. Lähtuvalt Siseministeeriumi juhendist Tartu linnapiirkond koosneb Tartust ja neljast piirnevast vallast - Luunja, Tartu, Tähtvere ja Ülenurme (Tartu Linnavolikogu, 2014). Tartu ja eeslinn käituvad kinnisvaraturul ühiselt, kuid pärast majanduskriisi on uute eluruumide osas turg kaldunud eeslinna kasuks. Tehingustatistikas eristuvad uusasumid Vahi, Ülenurme ja Räni, kus ühepereelamu hinnad on aastal 2013 tõusnud vähemalt veerandi võrra kõrgemale linna ühepereelamutest, mis näitab kasvanud huvi nimetatud piirkondade vastu (Tartu Linnavolikogu, 2014).

Räni alevikus elas 2016 aasta andmete alusel 557 inimest, mis on ligikaudu 25% rohkem võrreldes 2004 aasta andmetega (Ülenurme Vallavalitsus, 2016). Räni alevik, mis asub Tartu maakonnas Kambja vallas, laieneb üsna kiiresti tänu kinnisvaraarendusele. Enne 2017 aasta Eesti omavalitsuste haldusreformi kuulus alevik Ülenurme valda (Räni alevik, 2017). Endine Ülenurme vald on heakorrastatud, vallas on vee- ja kanalisatsioonisüsteemid välja arendatud. Maakasutus on reguleeritud planeeringutega, detailplaneeringute koostamisel ja uute elamupiirkondade arendamisel on lähtutud üldplaneeringust, mis on kehtestatud 10.02.2009. aastal. Tänapäevaks potentsiaalsed elamu- ja ettevõtetealad on osaliselt ehitustega kaetud või selleks reserveeritud, välja on arendatud vajalikud infrastruktuurid, tõusnud on nii maa- kui kinnisvarahinnad (Ülenurme Vallavalitsus, 2016).

Ülenurme valla arengukavas aastateks 2016-2020 oli strateegilise eesmärgina ette nähtud arendada võimalikult kvaliteetne elukeskkond, mis toimub läbi kolme valdkonna - turvalisus, tehniline taristu ja sotsiaalne kaitse. Tehniline taristu moodustab vajaliku keskkonna nii inimestele elamiseks kui ettevõtetele nende funktsioneerimiseks. Tehnilise taristu arendamisega tagatakse võimalikult suurele tarbijaskonnale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühendus, samuti laiendatakse võimaluse piires tänavavalgustust. Ülenurme valla strateegiliste eesmärkideks aastatel 2016-2020 on muuta vallasisesed teed ja tänavad tolmuvabaks ning paigaldada tänavavalgustus kõigile elamutega piirnevatele tänavaosadele (Ülenurme Vallavalitsus, 2016).

Tabelis 3.1 on esitatud andmed Räni aleviku üheksa uue elamurajooni kohta. Kõige suuremaks arenduspiirkonnaks pindalaliselt on Räniküla tänav ja kõige väiksemaks on Saareääre tee. Kõige rohkem planeeritud krunte (sh ka elamumaakrunte) on Tiigrisilma ja Kristalli tänavatel ning kõige vähem Saareääre teel. Kõige varem on detailplaneering kinnitatud Räniküla tänava elamurajooni kohta, aga kõige hiljem Saareääre tee kohta. Tartu kesklinnas kõike kaugemal asuvad Jaani tee ning Kaval-Antsu tee, Libahundi ja Vanapagana tänav, aga kõige lähedam asub Räniküla tänav. Ülenurme keskusest samuti kõige kaugem asukoht on Jaani teel ja kõige lähedam Räniküla tänav.

Tabel 3.1. Andmed Räni aleviku üheksa elamurajooni kohta.

| | Elamurajoon/ tänav | Pindala (m ²) | Planeeri- tud kruntide arv | Sellest elamu- krundid | Detailpla- neeringu kehtestamise aeg | Kaugus Tartu linnast (km) | Kaugus Ülenurme keskusest (km) |
|---|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 | Sipelga tn, Sipelga põik | 52 203 | 25 | 20 | 2006 2003 | 6,0 | 8,5 |
| 2 | Maarjapähe tn, Ristiheina tn | 51 419 | 30 | 28 | 2004 | 6,5 | 8,5 |
| 3 | Heina tn | 29 235 | 17 | 15 | 2004 | 6,5 | 8,5 |
| 4 | Jaani tee | 50 119 | 25 | 22 | 2005 | 6,9 | 9,1 |
| 5 | Kivimi tn | 10 551 | 8 | 7 | 2004 | 5,4 | 7,4 |
| 6 | Saareääre tee | 22 878 | 6 | 4 | 2016 | 6,6 | 8,6 |
| 7 | Tiigrisilma tn, Kristalli tn | 81 564 | 52 | 44 | 2006 | 5,6 | 7,6 |
| 8 | Räniküla tn | 96 803 | 42 | 39 | 2002 | 5,0 | 7,2 |
| 9 | Kaval-Antsu tee, Libahundi tn, Vanapagana tn | 56 334 | 40 | 36 | 2006 | 6,9 | 8,6 |

Joonisel 1 on esitatud uuritavate elamurajoonide asukohad. Elamurajoonid on nummerdatud joonisel vastavalt Tabeli 3.1 esitatud piirkondade andmete alusel.



Joonis 3.1. Uuritavate elamurajoonide asukohad (numbrid vastavalt Tabeli 3.1 andmetele).

Tabelis 3.2 on esitatud, millised detailplaneeringukohased rajatised on tänaseks tehtud Rääni aleviku uutes elamurajoonides. Kõikides elamurajoonides on rajatud tee, kuues piirkonnas on tee tolmuva. Ainult ühest nendest elamurajoonidest suurema teeni viib jalakäijate tee. Kõikides on olemas vee- ja kanalisatsioonitrassid, 6 elamurajoonis on tehtud tolmuva tee ning nendest neljas on rajatud ka tänavavalgus. Kõikidest uuritud asulatest kuus on valgustatud.

Tabel 3.2 Arenduskohustuste täitmine Rääni aleviku uutes elamurajoonides.

| | Elamurajoon/ tänav | Tolmuva tee | Tänav- valgustus | Jalakäia- tee | Vesi | Kanali- satsioon |
|---|----------------------------------------------------|----------------|---------------------|------------------|------|---------------------|
| 1 | Sipelga tn, Sipelga põik | + | - | - | + | + |
| 2 | Maarjätähe tn, Ristiheina tn | - | + | - | + | + |
| 3 | Heina tn | - | + | - | + | + |
| 4 | Jaani tee | + | + | + | + | + |
| 5 | Kivimi | + | - | - | + | + |
| 6 | Saareääre | + | + | - | + | + |
| 7 | Tiigrisilma tn, Kristalli tn | - + | - + | - - | + | + |
| 8 | Räniküla tn | - | - | - | + | + |
| 9 | Kaval-Antsu tee, Libahundi tn, Vanapagana tn | + | + | - | + | + |

Järgnevalt on antud detailsem ülevaade nendest üheksast elamurajoonist. Esitatud on kokkuvõtte uute elamurajoonide hoonestusest. Käsitletud on Räni alevikus asuva Jaani tee elamurajooni arendamise näidet.

3.1.1. Sipelga tänav ja Sipelga põik

Sipelga elamurajoon koosneb kahest tänavast – Sipelga tänav ja Sipelga põik. Elamurajooni andmed katastriüksuste arvu ja pindalade kohta sihtostarvete järgi on esitatud tabelis 3.3. Elamurajooni suuruseks on 52 203 m². Seal on 25 katastriüksust. Kõige rohkem on seal piirkonnas elamumaa katastriüksusi. Teiste sihtostarvetega katastriüksusi on vähem.

Tabel 3.3. Katastriüksuste jagunemine sihtostarvete järgi Räni alevikus asuvas Sipelga ja Sipelga põik elamurajoonis.

| Sihtotstarve | Arv | Pindala (m²) |
|---------------------|------------|--------------------------------|
| Elamumaa | 20 | 37 277 |
| Ärimaa | 1 | 2 277 |
| Transpordimaa | 2 | 4 060 |
| Üldkasutatavmaa | 1 | 3 436 |
| Maatulundusmaa | 0 | 0 |
| Tootmismaa | 0 | 0 |
| Mitu sihtotstarvet | 1 | 5 153 |
| Kokku | 25 | 52 203 |

Sipelga ja Sipelga põik elamurajoonile pääseb juurde Kivimetsa teelt, mis viib Viljandi manteele ning on asfaltkattega. Piirkonna 25st katastriüksusest on hoonestatud 12 elamumaa krunti, millele on ehitatud 10 paarismaja (omandivorm - korteriomand) ja kaks eramaja. Elamurajoonis on tolmuva tee, kuid puudub tänavavalgustus ja jalakäijate tee (vt. Tabel 3.2).

Tabel 3.4. Räni alevikus asuva Sipelga ja Sipelga põik elamurajooni katastriüksuste andmed.

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m ²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------|
| 94901:005:0379 | Sipelga tn 5 | Elamumaa 100% | 1770 | jah | korteriomand |
| 94901:005:0378 | Sipelga tn 4 | Elamumaa 100% | 1742 | jah | korteriomand |
| 94901:005:0377 | Sipelga tn 3 | Elamumaa 100% | 1742 | jah | korteriomand |
| 94901:005:0374 | Sipelga tn 2 | Ärimaa 100% | 2277 | | |
| 94901:005:0373 | Sipelga tn 1 | Elamumaa 100% | 4326 | jah | korteriomand |
| 94901:005:0381 | Sipelga tänava lõik 2 | Transpordimaa 90% Tootmismaa 10% | 5153 | | |
| 94901:005:1218 | Sipelga tänava lõik 1 | Transpordimaa 100% | 1638 | | |
| 94901:005:1215 | Sipelga tn 7 | Üldkasutatav maa 100% | 3436 | | |
| 94901:005:0489 | Sipelga tn 9 | Elamumaa 100% | 1780 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1217 | Sipelga tn 10 | Elamumaa 100% | 1967 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1216 | Sipelga tn 8 | Elamumaa 100% | 1963 | ei | |
| 94901:005:1214 | Sipelga tn 6 | Elamumaa 100% | 1961 | ei | |
| 94901:005:1221 | Sipelga põik 1 | Elamumaa 100% | 1443 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1223 | Sipelga põik 3 | Elamumaa 100% | 1448 | ei | |
| 94901:005:1225 | Sipelga põik 5 | Elamumaa 100% | 1439 | ei | |
| 94901:005:1227 | Sipelga põik 7 | Elamumaa 100% | 1414 | ei | |
| 94901:005:1229 | Sipelga põik 9 | Elamumaa 100% | 1869 | ei | |
| 94901:005:1231 | Sipelga põik 11 | Elamumaa 100% | 1879 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1232 | Sipelga põik 12 | Elamumaa 100% | 1902 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1230 | Sipelga põik 10 | Elamumaa 100% | 1711 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1228 | Sipelga põik 8 | Elamumaa 100% | 1728 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1226 | Sipelga põik 6 | Elamumaa 100% | 1756 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1224 | Sipelga põik 4 | Elamumaa 100% | 1761 | ei | |
| 94901:005:1222 | Sipelga põik 2 | Elamumaa 100% | 1676 | ei | |
| 94901:005:1220 | Sipelga põik | Transpordimaa 100% | 2422 | | |

3.1.2. Maarjätähe tänav ja Ristiheina tänav

Elamurajoon, kus on kaks tänavat – Maarjätähe ja Ristiheina, on 51419 m² suur ja koosneb. Siin on 30 katastriüksus, 28 neist on sihtotstarbega 100% elamumaa (kokku 42566 m²) ja 2 – transpordimaa 100% (kokku 8853 m²).

Tabel 3.5. Katastriüksuste jagunemine sihtostarvete järgi Räni alevikus asuvas Maarjätähe ja Ristiheina tänava elamurajoonis.

| Sihtotstarve | Arv | Pindala (m ²) |
|--------------------|-----|---------------------------|
| Elamumaa | 28 | 42 566 |
| Ärimaa | 0 | 0 |
| Transpordimaa | 2 | 8 853 |
| Üldkasutatav maa | 0 | 0 |
| Maatulundusmaa | 0 | 0 |
| Tootmismaa | 0 | 0 |
| Mitu sihtotstarvet | 0 | 0 |
| Kokku | 30 | 51 419 |

20 elamumaa krunti on kasutuses ja seal on ehitatud ühepereelamud (vt. Tabel 3.6). Juurdepääsu teeks on Lemmatsi-Leilovi tee, mis Viljandi maantee laiendamisel oli tehtud tolmuvaaks. Elamurajooni sisesed teed on kruusakattega, samuti siin puudub jalakäia tee, kuid on tehtud tänavavalgustus (vt. Tabel 3.2).

Tabel 3.6 Räni alevikus asuvate Maarjaheina ja Ristiheina tänavate elamurajooni katastriüksuste andmed.

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m ²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|-------------------|--------------------|---------------------------|-------------|--------------|
| 94901:005:0798 | Maarjätähe tn 2 | Elamumaa 100% | 2822 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0801 | Maarjätähe tn 4 | Elamumaa 100% | 1503 | ei | |
| 94901:005:0803 | Maarjätähe tn 6 | Elamumaa 100% | 1504 | ei | |
| 94901:005:0805 | Maarjätähe tn 8 | Elamumaa 100% | 1496 | ei | |
| 94901:005:0793 | Maarjätähe tn 10 | Elamumaa 100% | 1367 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0794 | Maarjätähe tn 12 | Elamumaa 100% | 1367 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1602 | Maarjätähe tn 14 | Elamumaa 100% | 1247 | ei | |
| 94901:005:1603 | Maarjätähe tn 14a | Elamumaa 100% | 1282 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0806 | Maarjätähe tänav | Transpordimaa 100% | 6103 | | |
| 94901:005:0820 | Ristikheina tänav | Transpordimaa 100% | 2750 | | |
| 94901:005:0796 | Maarjätähe tn 16 | Elamumaa 100% | 893 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0797 | Maarjätähe tn 18 | Elamumaa 100% | 1464 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0799 | Maarjätähe tn 20 | Elamumaa 100% | 1234 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0792 | Maarjätähe tn 1 | Elamumaa 100% | 1588 | ei | |
| 94901:005:0800 | Maarjätähe tn 3 | Elamumaa 100% | 1446 | jah | ühepereelamu |

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m ²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|-------------------|---------------|---------------------------|-------------|--------------|
| 94901:005:0802 | Maarjätähe tn 5 | Elamumaa 100% | 1447 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0804 | Maarjätähe tn 7 | Elamumaa 100% | 1758 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0812 | Ristikheina tn 2 | Elamumaa 100% | 1452 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0814 | Ristikheina tn 4 | Elamumaa 100% | 1544 | ei | |
| 94901:005:0816 | Ristikheina tn 6 | Elamumaa 100% | 1522 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0818 | Ristikheina tn 8 | Elamumaa 100% | 1523 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0808 | Ristikheina tn 10 | Elamumaa 100% | 1523 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0810 | Ristikheina tn 12 | Elamumaa 100% | 1449 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0811 | Ristikheina tn 13 | Elamumaa 100% | 1959 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0809 | Ristikheina tn 11 | Elamumaa 100% | 1535 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0819 | Ristikheina tn 9 | Elamumaa 100% | 1536 | ei | |
| 94901:005:0817 | Ristikheina tn 7 | Elamumaa 100% | 1534 | ei | |
| 94901:005:0815 | Ristikheina tn 5 | Elamumaa 100% | 1535 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0813 | Ristikheina tn 3 | Elamumaa 100% | 1546 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0807 | Ristikheina tn 1 | Elamumaa 100% | 1490 | jah | ühepereelamu |

3.1.3. Heina tee

Heina tee suurusega 29 235 m² asub Lemmatsi-Leilovi tee teiselt poolt. Elamurajoonis kokku on 17 katastriüksust, neist 15 on sihtotstarbega 100% elamumaa (kokku 24969 m²) ja 2 – transpordimaa 100% (kokku 4266 m²).

Tabel 3.7. Katastriüksuste jagunemine sihtotstarvete järgi Heina tee elamurajoonis.

| Sihtotstarve | Arv | Pindala (m ²) |
|--------------------|-----|---------------------------|
| Elamumaa | 15 | 24 969 |
| Ärimaa | 0 | 0 |
| Transpordimaa | 2 | 4 266 |
| Üldkasutatav maa | 0 | 0 |
| Maatulundusmaa | 0 | 0 |
| Tootmismaa | 0 | 0 |
| Mitu sihtotstarvet | 0 | 0 |
| Kokku | 17 | 29 235 |

Kõikidest elamumaa kruntidest kasutuses on 12 ning sinna on ehitatud ühepereelamud (vt Tabel 3.8). Elamurajoonis on tehtud tänavalgustus, puuduvad aga jalakäia- ja tolmuwabatee (vt. Tabel 3.2).

Tabel 3.8. Räni alevikus asuva Heina tänava elamurajooni katastriüksuste andmed.

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|---------------------|--------------------|--------------|-------------|--------------|
| 94901:005:0776 | Heina tn 1 | Elamumaa 100% | 1779 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0784 | Heina tn 3 | Elamumaa 100% | 1622 | ei | |
| 94901:005:0786 | Heina tn 5 | Elamumaa 100% | 1650 | ei | |
| 94901:005:0788 | Heina tn 7 | Elamumaa 100% | 1678 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0790 | Heina tn 9 | Elamumaa 100% | 1706 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0778 | Heina tn 11 | Elamumaa 100% | 1735 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0780 | Heina tn 13 | Elamumaa 100% | 1814 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0791 | Heina tänav | Transpordimaa 100% | 3888 | | |
| 94901:005:1588 | Heina tänava lõik 1 | Transpordimaa 100% | 378 | | |
| 94901:005:1587 | Heina tn 16 | Elamumaa 100% | 1110 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0781 | Heina tn 14 | Elamumaa 100% | 1670 | ei | |
| 94901:005:0779 | Heina tn 12 | Elamumaa 100% | 1670 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0777 | Heina tn 10 | Elamumaa 100% | 1670 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0789 | Heina tn 8 | Elamumaa 100% | 1670 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0787 | Heina tn 6 | Elamumaa 100% | 1670 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0785 | Heina tn 4 | Elamumaa 100% | 1670 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0783 | Heina tn 2 | Elamumaa 100% | 1855 | jah | ühepereelamu |

3.1.4. Jaani tee

Jaani tee asub Viljandi maantee ja Lemmatsi-Leilovi tee ristmikul, elamurajooni pind on 50 119 m². Antud elamurajoonis on 25 katastritunnust, nendest 22 elamumaa krunti on otstarbega 100% elamumaa (kokku 39 036 m²), 3 – transpordimaa 100% (kokku 11 083 m²).

Tabel 3.9. Katastriüksuste jagunemine sihtotstarvete järgi Jaani tee elamurajoonis.

| Sihtotstarve | Arv | Pindala (m²) |
|--------------------|-----|--------------|
| Elamumaa | 22 | 39 036 |
| Ärimaa | 0 | 0 |
| Transpordimaa | 3 | 11 083 |
| Üldkasutatav maa | 0 | 0 |
| Maatulundusmaa | 0 | 0 |
| Tootmismaa | 0 | 0 |
| Mitu sihtotstarvet | 0 | 0 |
| Kokku | 25 | 50 119 |

Rajoonis on ehitatud 14 paarismaja (omandivorm - korteriomand) ja 7 ühepereelamut (vt. Tabel 3.10). Jaani tee on tehtud tolmuva teeks, elamurajoonis on rajatud tänavalgustus ning on väljaehitatud jalakäiatee, mis viib Viljandi maantee kergliiklusteeni (vt. Tabel 3.1).

Tabel 3.10. Räni alevikus asuva Jaani tee elamurajooni katastriüksuste andmed.

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|--------------|--------------------|--------------|-------------|--------------|
| 94901:005:1050 | Jaani tee 1 | Elamumaa 100% | 2872 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1052 | Jaani tee 3 | Elamumaa 100% | 1690 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1054 | Jaani tee 5 | Elamumaa 100% | 1690 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1056 | Jaani tee 7 | Elamumaa 100% | 1690 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1058 | Jaani tee 9 | Elamumaa 100% | 1690 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1053 | Jaani tee 4 | Elamumaa 100% | 1838 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1055 | Jaani tee 6 | Elamumaa 100% | 1906 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1057 | Jaani tee 8 | Elamumaa 100% | 1878 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1059 | Jaani tee 10 | Elamumaa 100% | 2736 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1060 | Jaani tee 12 | Elamumaa 100% | 1680 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1061 | Jaani tee 14 | Elamumaa 100% | 1680 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1062 | Jaani tee 16 | Elamumaa 100% | 1680 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1063 | Jaani tee 18 | Elamumaa 100% | 1680 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1064 | Jaani tee 20 | Elamumaa 100% | 1680 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1065 | Jaani tee 22 | Elamumaa 100% | 1743 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1066 | Jaani tee 24 | Elamumaa 100% | 1687 | ei | |
| 94901:005:1067 | Jaani tee 26 | Elamumaa 100% | 1687 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1068 | Jaani tee 28 | Elamumaa 100% | 1524 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1069 | Jaani tee 30 | Elamumaa 100% | 1495 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1070 | Jaani tee 32 | Elamumaa 100% | 1507 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1071 | Jaani tee 34 | Elamumaa 100% | 1508 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1072 | Jaani tee 36 | Elamumaa 100% | 1495 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1049 | Jaani tee L1 | Transpordimaa 100% | 3255 | | |
| 94901:005:1048 | Jaani tee L2 | Transpordimaa 100% | 2791 | | |
| 94901:001:0308 | Jaaniääre | Transpordimaa 100% | 5037 | | |

3.1.5. Kivimi tänav

Kivimi tänava elamurajoon on pindalaga 10 551 m². Elamurajoonis on kokku 8 maaüksust, millest 7 katastriüksust on sihtotstarbega 100% elamumaa (kokku 8 811 m²) ja 1 katastriüksus – transpordimaa 100% (kokku 1 749 m²).

Tabel 3.11. Katastriüksuste jagunemine sihtotstarvete järgi Kivimi tänava elamurajoonis.

| Sihtotstarve | Arv | Pindala (m²) |
|---------------------|------------|--------------------------------|
| Elamumaa | 7 | 8 811 |
| Ärimaa | 0 | 0 |
| Transpordimaa | 1 | 1 749 |
| Üldkasutatavmaa | 0 | 0 |
| Maatulundusmaa | 0 | 0 |
| Tootmismaa | 0 | 0 |
| Mitu sihtotstarvet | 0 | 0 |
| Kokku | 8 | 10 551 |

Kivimi tänav on tehtud tolmuvaaks, kuid juurdepääsu tee (Ränirahnu tee) on kruusakattega. Elamurajoonis puudub tänavavalgustus, samuti puudub ka kergliiklustee (vt. Tabel 3.2).

Tabel 3.12. Räni alevikus asuva Kivimi tänava elamurajooni katastriüksuste andmed.

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| 94901:005:0833 | Kivimi tn 1 | Elamumaa 100% | 1608 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0836 | Kivimi tn 3 | Elamumaa 100% | 1187 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0837 | Kivimi tn 5 | Elamumaa 100% | 1117 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0838 | Kivimi tn 7 | Elamumaa 100% | 1120 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0839 | Kivimi tn 9 | Elamumaa 100% | 1124 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0834 | Kivimi tn 11 | Elamumaa 100% | 1127 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0835 | Kivimi tn 13 | Elamumaa 100% | 1528 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0840 | Kivimi tänav | Transpordimaa 100% | 1740 | | |

3.1.6. Saareääre tänav

Saareääre on kõige uuem elamurajoon Räni alevikus, mis asub Heina elamurajooni naabruses. Saareääre on 22 878 m² suur, ning seal on neli katastriüksust (kokku 20 265 m²), kus on ehitatud ridaelamud (omandistruktuur - korteriomand), 1 katastriüksus – transpordimaa 100% (kokku 2 565 m²) ja 1 katastriüksus – tootmismaa 100% (kokku 48 m²).

Tabel 3.13. Katastriüksuste jagunemine sihtostarvete järgi Saareääre tänava elamurajoonis.

| Sihtotstarve | Arv | Pindala (m ²) |
|--------------------|-----|---------------------------|
| Elamumaa | 4 | 20 265 |
| Ärimaa | 0 | 0 |
| Transpordimaa | 1 | 2 565 |
| Üldkasutatavmaa | 0 | 0 |
| Maatulundusmaa | 0 | 0 |
| Tootmismaa | 0 | 0 |
| Mitu sihtotstarvet | 0 | 0 |
| Kokku | 8 | 22 878 |

Elamurajoonis on ehitatud asfaltkattega tee ja tänavalgustus, kuid puudub liigipäas kergliiklusteele (vt. Tabel 3.2). Juurdepääs Lemmatsi-Leilovi teelt.

Tabel 3.14. Räni alevikus asuva Saareääre tänava elamurajooni katastriüksuste andmed.

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m ²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|-----------------|--------------------|---------------------------|-------------|--------------|
| 94901:001:0554 | Saareääre tee 3 | Tootmismaa 100% | 48 | | |
| 94901:001:0552 | Saareääre tee 1 | Elamumaa 100% | 8024 | jah | korteriomand |
| 94901:001:0553 | Saareääre tee 2 | Elamumaa 100% | 4004 | jah | korteriomand |
| 94901:001:0555 | Saareääre tee 4 | Elamumaa 100% | 4004 | jah | korteriomand |
| 94901:001:0556 | Saareääre tee 5 | Elamumaa 100% | 4233 | jah | korteriomand |
| 94901:001:0551 | Saareääre tee | Transpordimaa 100% | 2565 | | |

3.1.7. Tiigrisilma ja Kristalli tänav

Tiigrisilma ja Kristalli tänavad moodustavad üht elamurajooni, mis on 81 564 m². Kokku elamurajoonis on 52 katastriüksust, 44 neist on sihtotstarbeka elamumaa 100% (kokku 73 086 m²), 1 – maatulundusmaa 100% (kokku 1 092 m²) ja 7 – transpordimaa 100% (kokku 7 386 m²).

Tabel 3.15. Katastriüksuste jagunemine sihtotstarvete järgi Tiigrisilma ja Kristalli tänava elamurajoonis.

| Sihtotstarve | Arv | Pindala (m²) |
|---------------------|------------|--------------------------------|
| Elamumaa | 44 | 73 086 |
| Ärimaa | 0 | 0 |
| Transpordimaa | 7 | 7 386 |
| Üldkasutatav maa | 0 | 0 |
| Maatulundusmaa | 1 | 1 092 |
| Tootmismaa | 0 | 0 |
| Mitu sihtotstarvet | 0 | 0 |
| Kokku | 52 | 81 564 |

Kahel elamumaa krundil on ehitatud ridaelamud (omandivorm - korteriomand) ja 36 katastriüksustel on ehitatud ühepereelamud. Ülejäänud elamumaatükid nõuavad arendamist (vt. Tabel 3.16). Kristalli tänaval on tehtud nii tolmuva tee, kui ka tänavavalgustus, samas Tiigrisilma tänaval puudub nimetatud taristu. Elamurajoonis puudub tee jalakäijatele (vt. Tabel 3.2).

Tabel 3.16. Räni alevikus asuvate Tiigrisilma ja Kristalli tänavate elamurajooni katastriüksuste andmed.

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| 94901:005:1668 | Tiigrisilma tn 37 | Elamumaa 100% | 1495 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1669 | Tiigrisilma tn 35 | Elamumaa 100% | 1623 | jah | korteriomand |
| 94901:005:1555 | Tiigrisilma tn 22 | Elamumaa 100% | 2260 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1556 | Tiigrisilma tn 22a | Elamumaa 100% | 2264 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1472 | Tiigrisilma tn 20 | Elamumaa 100% | 4678 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1741 | Tiigrisilma tn 14 | Elamumaa 100% | 2313 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1742 | Tiigrisilma tn 12 | Elamumaa 100% | 2000 | jah | ühepereelamu |

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|---------------------------|---------------------|--------------|-------------|--------------|
| 94901:001:0524 | Tiigrisilma tn 12a | Maatulundusmaa 100% | 1092 | | |
| 94901:005:1664 | Tiigrisilma tn 21 | Elamumaa 100% | 1407 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1663 | Tiigrisilma tn 23 | Elamumaa 100% | 1340 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1662 | Tiigrisilma tn 25 | Elamumaa 100% | 1419 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1661 | Tiigrisilma tn 27 | Elamumaa 100% | 1302 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1667 | Tiigrisilma tn 29 | Elamumaa 100% | 1334 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1666 | Tiigrisilma tn 31 | Elamumaa 100% | 1385 | ei | |
| 94901:005:1665 | Tiigrisilma tn 33 | Elamumaa 100% | 1608 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1673 | Tiigrisilma tänav J1 | Transpordimaa 100% | 1688 | | |
| 94901:005:1557 | Tiigrisilma tänava lõik 5 | Transpordimaa 100% | 1166 | | |
| 94901:005:1674 | Tiigrisilma tänava lõik 6 | Transpordimaa 100% | 2001 | | |
| 94901:005:1151 | Tiigrisilma tänava lõik 4 | Transpordimaa 100% | 1037 | | |
| 94901:005:1467 | Tiigrisilma tänava lõik 3 | Transpordimaa 100% | 732 | | |
| 94901:005:1150 | Tiigrisilma tänava lõik 2 | Transpordimaa 100% | 585 | | |
| 94901:005:1659 | Kristalli tn 29a | Elamumaa 100% | 176 | ei | |
| 94901:005:1660 | Kristalli tn 27a | Elamumaa 100% | 221 | ei | |
| 94901:005:1148 | Kristalli tn 29 | Elamumaa 100% | 1231 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1147 | Kristalli tn 27 | Elamumaa 100% | 1149 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1146 | Kristalli tn 25 | Elamumaa 100% | 1186 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1145 | Kristalli tn 23 | Elamumaa 100% | 1569 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1676 | Kristalli tänav J1 | Transpordimaa 100% | 177 | | |
| 94901:005:1677 | Kristalli tn 21 | Elamumaa 100% | 1012 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1141 | Kristalli tn 19 | Elamumaa 100% | 1084 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1139 | Kristalli tn 17 | Elamumaa 100% | 1089 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1137 | Kristalli tn 15 | Elamumaa 100% | 1158 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1135 | Kristalli tn 13 | Elamumaa 100% | 1104 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1133 | Kristalli tn 11 | Elamumaa 100% | 1230 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1130 | Kristalli tn 9 | Elamumaa 100% | 1020 | ei | |
| 94901:005:1129 | Kristalli tn 7 | Elamumaa 100% | 1062 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1128 | Kristalli tn 5 | Elamumaa 100% | 1401 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1125 | Kristalli tn 3 | Elamumaa 100% | 1226 | ei | |
| 94901:005:1124 | Kristalli tn 1 | Elamumaa 100% | 1218 | jah | ühepereelamu |
| 94901:001:0539 | Tiigrisilma tn 11 | Elamumaa 100% | 1191 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1131 | Kristalli tn 8 | Elamumaa 100% | 1114 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1132 | Kristalli tn 10 | Elamumaa 100% | 1143 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1678 | Kristalli tn 12 | Elamumaa 100% | 1911 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1679 | Kristalli tn 6 | Elamumaa 100% | 2224 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1683 | Kristalli tn 14 | Elamumaa 100% | 1412 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1684 | Kristalli tn 16 | Elamumaa 100% | 1448 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1682 | Kristalli tn 17 | Elamumaa 100% | 1763 | ei | |

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m ²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|-------------------|---------------|---------------------------|-------------|--------------|
| 94901:005:1140 | Kristalli tn 18 | Elamumaa 100% | 1371 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1142 | Kristalli tn 20 | Elamumaa 100% | 1394 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1144 | Kristalli tn 22 | Elamumaa 100% | 2414 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1681 | Tiigrisilma tn 19 | Elamumaa 100% | 3320 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1680 | Kristalli tn 2 | Elamumaa 100% | 7817 | jah | ühepereelamu |

3.1.8. Räniküla tänav

Tiigrisilma tänav kulgeb kuni Räniküla tänavani, mis moodustab eraldi elamurajooni suurusega 96 803 m². Elamurajoonis on 40 katastriüksust sihtotstarbega 100% elamumaa (kokku 85 986 m²), 1 katastriüksus – maatulundusmaa 100% (kokku 3 000 m²) ning 2 – transpordimaa 100% (kokku 7 817 m²).

Tabel 3.17. Katastriüksuste jagunemine sihtotstarvete järgi Räniküla tänava elamurajoonis.

| Sihtotstarve | Arv | Pindala (m ²) |
|--------------------|-----|---------------------------|
| Elamumaa | 40 | 85 986 |
| Ärimaa | 0 | 0 |
| Transpordimaa | 1 | 7 817 |
| Üldkasutatav maa | 0 | 0 |
| Maatulundusmaa | 1 | 3 000 |
| Tootmismaa | 0 | 0 |
| Mitu sihtotstarvet | 0 | 0 |
| Kokku | 42 | 96 803 |

27 maaüksust on kasutuses ning seal on ehitatud ühepereelamud, ülejäänud katastriüksused vajavad arendamist (vt. Tabel 3.18). Räniküla tänaval puuduvad tolmuva tee, tänavalgustus ja jalakäia tee, kuid elamurajoon asub Riia maantee ääres, kus on ehitatud ka kergliiklustee (vt. Tabel 3.2).

Tabel 3.18. Räni alevikus asuva Räniküla tänava elamurajooni katastriüksuste andmed.

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m ²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|---------------|---------------------|---------------------------|-------------|--------------|
| 94901:005:0557 | Räniküla tn 4 | Maatulundusmaa 100% | 3000 | | |
| 94901:005:0058 | Räniküla tn 2 | Elamumaa 100% | 2992 | jah | ühepereelamu |

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarve | Pindala (m²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| 94901:005:0359 | Räniküla tn 1 | Elamumaa 100% | 1800 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0361 | Räniküla tn 3 | Elamumaa 100% | 1791 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0057 | Räniküla tn 5 | Elamumaa 100% | 2350 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0056 | Räniküla tn 7 | Elamumaa 100% | 2014 | ei | |
| 94901:005:0055 | Räniküla tn 9 | Elamumaa 100% | 2015 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0054 | Räniküla tn 11 | Elamumaa 100% | 2294 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0177 | Räniküla tn 13 | Elamumaa 100% | 1980 | ei | |
| 94901:005:0178 | Räniküla tn 15 | Elamumaa 100% | 1998 | ei | |
| 94901:005:0179 | Räniküla tn 17 | Elamumaa 100% | 2019 | ei | |
| 94901:005:0180 | Räniküla tn 19 | Elamumaa 100% | 2044 | ei | |
| 94901:005:1562 | Räniküla tn 21 | Elamumaa 100% | 1148 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1563 | Räniküla tn 23 | Elamumaa 100% | 2559 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0047 | Räniküla tn 6 | Elamumaa 100% | 2278 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0048 | Räniküla tn 8 | Elamumaa 100% | 2278 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0049 | Räniküla tn 10 | Elamumaa 100% | 2293 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0050 | Räniküla tn 12 | Elamumaa 100% | 2308 | ei | |
| 94901:005:0051 | Räniküla tn 14 | Elamumaa 100% | 2308 | ei | |
| 94901:005:0052 | Räniküla tn 16 | Elamumaa 100% | 2309 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0053 | Räniküla tn 18 | Elamumaa 100% | 2488 | ei | |
| 94901:005:0176 | Räniküla tn 20 | Elamumaa 100% | 2444 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0175 | Räniküla tn 22 | Elamumaa 100% | 2470 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0174 | Räniküla tn 24 | Elamumaa 100% | 2582 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0173 | Räniküla tn 26 | Elamumaa 100% | 2157 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0172 | Räniküla tn 28 | Elamumaa 100% | 2242 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0171 | Räniküla tn 30 | Elamumaa 100% | 2240 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0169 | Räniküla tn 32 | Elamumaa 100% | 2239 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0167 | Räniküla tänav L2 | Transpordimaa 100% | 5136 | | |
| 94901:005:1709 | Tiigrisilma tänav lõik 1 | Transpordimaa 100% | 2681 | | |
| 94901:005:0021 | Riia mnt 219 | Elamumaa 100% | 2306 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0020 | Riia mnt 221 | Elamumaa 100% | 832 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0040 | Riia mnt 223 | Elamumaa 100% | 3600 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0012 | Tiigrisilma tn 3 | Elamumaa 100% | 2063 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0011 | Tiigrisilma tn 5 | Elamumaa 100% | 2079 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0010 | Tiigrisilma tn 7 | Elamumaa 100% | 2091 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0074 | Niinepuu tn 1 | Elamumaa 100% | 2268 | ei | |
| 94901:005:0073 | Niinepuu tn 3 | Elamumaa 100% | 2253 | ei | |
| 94901:005:0072 | Niinepuu tn 5 | Elamumaa 100% | 2238 | ei | |
| 94901:005:0068 | Niinepuu tn 6 | Elamumaa 100% | 2193 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0067 | Niinepuu tn 4 | Elamumaa 100% | 2204 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:0168 | Niinepuu tn 2 | Elamumaa 100% | 2219 | ei | |

3.1.9. Kaval-Antsu tee, Libahundi ja Vanapagana tänav

Veel üht uut elamurajooni suurusega 56 334 m² koostavad kolm tänavat ehk Kaval-Antsu tee, Libahundi tänav ja Vanapagana tänav. Elamurajoonis on 36 katastriüksust sihtotstarbega 100% elamumaa (kokku 49 711 m²), 1 katastriüksus – tootmismaa 100% (kokku 34 m²) ning 3 katastriüksust – transpordimaa 100% (kokku 6 589 m²).

Tabel 3.19. Katastriüksuste jagunemine sihtotstarvete järgi Kaval-Antsu tee, Libahundi ja Vanapagana tänava elamurajoonis.

| Sihtotstarve | Arv | Pindala (m ²) |
|--------------------|-----|---------------------------|
| Elamumaa | 36 | 49 711 |
| Ärimaa | 0 | 0 |
| Transpordimaa | 3 | 6 589 |
| Üldkasutatav maa | 0 | 0 |
| Maatulundusmaa | 0 | 0 |
| Tootmismaa | 1 | 34 |
| Mitu sihtotstarvet | 0 | 0 |
| Kokku | 40 | 56 334 |

25 elamumaaüksust on kasutuses ning seal on ehitatud ühepereelamud, ülejäänud elamumaa katastriüksused vajavad arendamist (vt. Tabel 3.20). Elamurajoonis on tehtud tolmuva tee ning tänavavalgustus, kuid puudub tee jalakäiatele (vt. Tabel 3.2).

Tabel 3.20. Räni alevikus asuvate Kaval-Antsu tee, Libahundi ja Vanapagana tänavate elamurajooni katastriüksuste andmed.

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarbe | Pindala (m ²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------|--------------------|--------------------|---------------------------|-------------|--------------|
| 94901:005:1200 | Kaval-Antsu tee L2 | Transpordimaa 100% | 2069 | | |
| 94901:005:1164 | Vanapagana tänav | Transpordimaa 100% | 3463 | | |
| 94901:005:1196 | Libahundi tänav | Transpordimaa 100% | 1057 | | |
| 94901:005:1184 | Kaval-Antsu tee 7a | Tootmismaa 100% | 34 | | |
| 94901:005:1176 | Kaval-Antsu tee 1 | Elamumaa 100% | 1254 | ei | |
| 94901:005:1177 | Kaval-Antsu tee 3 | Elamumaa 100% | 1204 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1178 | Kaval-Antsu tee 5 | Elamumaa 100% | 1347 | ei | |
| 94901:005:1179 | Kaval-Antsu tee 7 | Elamumaa 100% | 1497 | ei | |

| Katastriüksus | Lähiaadress | Sihtotstarbe | Pindala (m²) | Hoonestatud | Omandivorm |
|----------------------|--------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| 94901:005:1180 | Kaval-Antsu tee 9 | Elamumaa 100% | 1662 | ei | |
| 94901:005:1182 | Kaval-Antsu tee 11 | Elamumaa 100% | 1734 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1183 | Kaval-Antsu tee 13 | Elamumaa 100% | 1884 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1181 | Kaval-Antsu tee 10 | Elamumaa 100% | 1095 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1175 | Vanapagana tn 1 | Elamumaa 100% | 1032 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1171 | Vanapagana tn 3 | Elamumaa 100% | 1031 | ei | |
| 94901:005:1172 | Vanapagana tn 5 | Elamumaa 100% | 1445 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1173 | Vanapagana tn 7 | Elamumaa 100% | 2357 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1185 | Vanapagana tn 9 | Elamumaa 100% | 1199 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1186 | Vanapagana tn 11 | Elamumaa 100% | 1199 | ei | |
| 94901:005:1187 | Vanapagana tn 13 | Elamumaa 100% | 1200 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1188 | Vanapagana tn 15 | Elamumaa 100% | 1200 | ei | |
| 94901:005:1189 | Vanapagana tn 17 | Elamumaa 100% | 2838 | ei | |
| 94901:005:1190 | Vanapagana tn 19 | Elamumaa 100% | 2314 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1191 | Vanapagana tn 21 | Elamumaa 100% | 1600 | ei | |
| 94901:005:1192 | Vanapagana tn 23 | Elamumaa 100% | 1805 | ei | |
| 94901:005:1169 | Kaval-Antsu tee 2 | Elamumaa 100% | 1306 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1166 | Vanapagana tn 12 | Elamumaa 100% | 1200 | ei | |
| 94901:005:1167 | Vanapagana tn 10 | Elamumaa 100% | 1200 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1168 | Vanapagana tn 8 | Elamumaa 100% | 1391 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1174 | Libahundi tn 5 | Elamumaa 100% | 1146 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1165 | Libahundi tn 3 | Elamumaa 100% | 990 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1203 | Libahundi tn 1 | Elamumaa 100% | 990 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1170 | Kaval-Antsu tee 4 | Elamumaa 100% | 1079 | ei | |
| 94901:005:1201 | Kaval-Antsu tee 6 | Elamumaa 100% | 1210 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1202 | Kaval-Antsu tee 8 | Elamumaa 100% | 1170 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1193 | Vanapagana tn 2 | Elamumaa 100% | 1108 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1194 | Vanapagana tn 4 | Elamumaa 100% | 1148 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1195 | Vanapagana tn 6 | Elamumaa 100% | 1372 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1197 | Libahundi tn 2 | Elamumaa 100% | 1109 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1198 | Libahundi tn 4 | Elamumaa 100% | 1109 | jah | ühepereelamu |
| 94901:005:1199 | Libahundi tn 6 | Elamumaa 100% | 1286 | jah | ühepereelamu |

3.2.Räni aleviku uute elamurajoonide hoonestus

Kokku on käsitletud üheksas elamurajoonis 245 katastriüksust, millest 215 on elamumaa katastriüksused. Neist 165 ehk 77% on hoonestatud ning 23% vajavad arendamist (vt. Tabel 3.11). Suurim hoonestus on Saareääre tänaval, kus on hoonestatud kõik 4 maatükki ehk 100% ja Kivimi tänav, kus on hoonestatud kõik 7 maatükki. Jaani elamurajoonis 22 elamumaa üksusest 21 ehk 95% on hoonetatud ning ainult 1 krunt (5%) on arendamata. Nendes kõikides elamurajoonides on elanikele tagatud tolmuva tee.

Tabel 3.21. Uuritavate elamurajoonide hoonestatus, kaugus Tartu kesklinnast ja Lõunakeskusest.

| | Elamurajoon/ tänav | Elamu- maa (tk) | Hoones- tatud (tk) | Hoones- tamata (tk) | Hoones- tatud (%) | Kaugus Tartu kesklinnast (km) | Kaugus Lõunakes- kusest (km) |
|---|-------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Sipelga tn, Sipelga põik | 20 | 12 | 8 | 60 | 6,0 | 2,2 |
| 2 | Maarjätähe tn, Ristiheina tn | 28 | 20 | 8 | 71 | 6,5 | 3,1 |
| 3 | Heina tn | 15 | 12 | 3 | 80 | 6,5 | 3,1 |
| 4 | Jaani tee | 22 | 21 | 1 | 95 | 6,9 | 3,3 |
| 5 | Kivimi | 7 | 7 | 0 | 100 | 5,4 | 1,8 |
| 6 | Saareääre | 4 | 4 | 0 | 100 | 6,6 | 3,4 |
| 7 | Tiigrisilma tn, Kristalli tn | 44 | 38 | 6 | 86 | 5,6 | 2,2 |
| 8 | Räniküla tn | 39 | 27 | 12 | 69 | 5,0 | 1,8 |
| 9 | Kaval-Antsu tee, Libahundi tn, Vanapagana tn | 36 | 24 | 12 | 67 | 6,9 | 3,4 |

Maarjätähe ja Ristiheina tänavatel on kokku 28 elamumaa katastriüksust, neist 20 (71%) on arendatud ja 8 (29%) mitte. Heina tänaval, kus on 15 elamumaa üksust on hoonestatud 12 ehk 80% elamumaast. Tiigrisilma elamurajoonis on kõige suurem elamumaa kruntide arv ehk 44, millest 38 (86%) on hoonestatud. Nimetatud elamurajoonides kõikides on rajatud tänavalgustus.

Kõige rohkem on arendamata maad Sipelga elamurajoonis, kus 20 maatükist on arendatud 12 ehk 60 % ja 8 ehk 40% seisavad tühjana. Räniküla ja Kaval-Antsu (Kaval-Antsu tee, Libahundi tn, Vanapagana tn) elamurajoonidel on hoonestatud alla 70% katastriüksustest.

Räniküla elamurajooni 39 elamumaa üksustest on hoonestatud 27 ehk 69% ja 12 maaüksust (31%) on hoonestamata. Kaval-Antsu rajoonis on 36 elamumaa krunti, neist 24 ehk 67% on hoonestatud ja ülejäänud 12 (33%) vajavad arendamist. Arenduskohused antud elamurajoonides on täidetud erinevalt (vt. Tabel 3.1).

Selleks, et uurida, kas hoonestus sõltub elamurajoonide asukohast, kasutati Regio kaarti (kaart.delfi.ee) ja mõõdeti rajoonide kaugus Tartu linna kesklinnast (Vabaduse pst 1) ja lähimast suuremast kaubanduskeskusest ehk Lõunakeskusest (Ringtee 75, Tartu linn) (vt. Tabel 3.11). Räni aleviku uute elamurajoonide keskmine kaugus Tartu kesklinnast on 6,2 km ja Lõunakeskusest 2,7 km.

Tabelist 3.11 on näha, et Räniküla tänav, kus arenduskohustused on täitamata ning hoonestuse protsent on üks madalematest, on Tartu kesklinnale kõige lähedamal ehk 5 km kaugusel. Nimetatud rajoon on Lõunakeskusele kõige lähedamal – 1,8 km. Kõige kaugemal asuvad Jaani ja Kaval-Antsu elamurajoonid, mõlemad asuvad 6,9 km kaugusel Tartu kesklinnast. Antud elamurajoonid asuvad ka Lõunakeskusest kaugemal (Jaani - 3,3 km, Kaval-Antsu – 3,4 km). Siin on rajatud kohustuslik taristu, kuid hoonestuse osakaal on erinev (95% ja 67% vastavalt).

Saadud tulemustest võib järeldada, et kõige vähem arendamata elamumaad on Räni aleviku väiksemates elamurajoonides. Lisaks on nendes käsitletud elamurajoonides hoonestus tihedam seal, kus on tehtud tolmuva tee ja tänavavalgustus. Kaugus Tartu kesklinnast ega Lõunakeskusest ei avalda mõju arendatud elamumaaüksuste arvule.

3.3 Räni alevikus asuva Jaani tee elamurajooni arendamise näide

Ehitusregistri andmetel oli elamurajooni arendajaks ettevõtte OÜ ABV Linnaarendus, kes taotles aastal 2006 ehitusluba. Teatmik.ee andmetel oli ettevõtte registreeritud 2005. aastal ning on kustutatud 2011. aastal, pankrotimenetlus oli alustatud aastal 2008 (OÜ ABV Linnaarendus, 2018). Arendaja tegeles ehitustööga Tartu maakonnas Ülenurme vallas, mille käigus ettevõttel tekkisid võlad ning oli algatatud pankrotimenetlus. Ettevõtte OÜ ABV Linnaarendus soovis ehitada Ülenurme vallas 14 paarismaja, milleks ostis kinnistud ja koostas detailplaneeringu.

Ehitustöödega alustati 2006. aasta lõpus, mil oli ehitavatele majadele piisavalt ostjaid. 2007. aasta teisel poolel hakkasid hinnad langema ja 2008. aasta maikuus loobus AS Hansapank laenulepingu pikendamisest. Sel põhjusel ei olnud võimalik finantseerida ehitustööd. Arendaja varaline olukord halvenes pidevalt, kuna pooleliolevad elamud olid konserveerimata ning vihmast kahjustatud. Lisaks oli vara pideva valveta, mistõttu oli toimunud vargusi ja lõhkumisi. Ettevõttel puudusid rahalised vahendid olukorra parandamiseks (Kohtuotsus, 2008).

Ülenurme Vallavalitsuse oli väljastanud 2007. aastal osaühingule ABV Linnaarendus kasutusloa Räni külas Jaani tee elektrivarustusele (vt. Lisa 2.1). Ettevõttele kuulus Ülenurme vallas 3 transpordimaa kinnistut (katastritunnused: 94901:001:0308, 94901:005:1048, 94901:005:1049), mis on vajalikud Jaani elamurajooni elanike teenindamiseks, kuid OÜ ABV Linnaarenduse poolt jäid need teed välja ehitamata. Kohalik omavalitsus loobus erateede väljaehitamise kohustusest. Transpordimaa kinnistute võõrandamine vallale ei olnud võimalik kuni erateede väljaehitamiseni ning nendele kasutusloa väljastamiseni (vt. Lisa 2.2).

Jaani tee elanikud moodustasid 2011. aastal MTÜ Jaani tee Kodu selleks, et muuta teed tolmuwabaks. MTÜ pöördus Ülenurme valla poole finantstoetuse saamiseks. Ülenurme Vallavalitsus oli nõus tasuma teede tolmuwabaks muutmise eest kuni 10 000 eurot (vt. Lisa 2.3). MTÜ kogus puuduva summa elanikelt ja tolmuvaba tee sai ehitatud. Täna kuuluvad tabelis 3.14 välja toodud transpordimaa üksused mittetulundusühingule (Mittetulundusühing Jaani tee Kodu, 2018).

Vaatamata sellele, et elamurajooni elanikud tegelesid oma majade lõpuni ehitamisega pidi nad tegelema ka elamurajooni hea elukeskkonna korraldamisega. Tulemuseks on aga see, et Jaani tee elamurajoonis on vajaliku taristu (vt. Tabel 3.1) ning hoonestuse protsent on seal üks kõrgematest. Tehtud töödel võis olla mõju ka kinnisvara hindadele.

Kinnisvara, mis asub aadressil Jaani tee 4-2, näitel saab vaadata kinnisvara hindade muutumist. Kinnisvara portaali www.kv.ee andmetel müüs arendaja 2008. aastal nimetatud korteriomandit hinnaga umbes 89 500 eurot. Korteriomandil vahetus 2015. aastal omanik. Sellega seoses sai kinnisvarale tehtud hindamisakt, mille alusel kasvas korteri hind kuni 138 000 euroni. Kinnisvara portaali www.kv.ee andmetel (17.05.2018) müüb praegune omanik oma kinnisvara hinnaga 159 000 eurot (vt. Lisa 3). Kuna kinnisvara hinnad on kasvanud ka teistes piirkondades, siis ei ole selle hinnatõusu taga üksnes taristu olemasolu. Kuid kindlasti on oma osa ka taristul ja lõplikult välja arendatud piirkonnal.

4 ARUTELU

Käesolevas töös uuriti, millised arendustööd tänaseks on tehtud Räni aleviku 9 uutes elamurajoonides ning analüüsiti, kui palju elumumaa maaüksustest on nendes rajoonides kasutuses. Kokku uuriti 215 elumumaa katastriüksust neist 165 ehk 77% on hoonestatud ning 33% vajavad arendamist. Suurim hoonestus on kolmes elamurajoonis - Saareääre tänav (100%), kus arendustöödest on rajatud tänavavalgustus ja tolmuva tee; Kivimi tänav (100%), kus arendustöödest on teostatud ainult tolmuva tee; ja Jaani elamurajoonis (95%), kus on valmis ehitatud kõik vajalik taristu, kaasaarvatav jalakäijate tee.

Lisaks uuriti, kas hoonestus sõltub elamurajoonide asukohast, milleks oli mõõdetud rajoonide kaugus Tartu linna kesklinnast (Vabaduse pst 1) ja lähimast suuremast kaubanduskeskusest ehk Lõunakeskusest (Ringtee 75, Tartu linn). Tulemused näitasid, et kaugus Tartu kesklinnast ja Lõunakeskusest ei mõjuta kasutuses olevate elumumaaüksuste arvu. Kuid selgus, et elamurajoonide suurus mõjutab arendamata elumumaa üksuste hulka ning mida väiksem on rajoon, seda suurem on hoonestatud katastriüksuste protsent. Lisaks rohkem elumumaa krunte on kasutuses elamurajoonides, kus on rajatud tolmuva tee ja tänavavalgustus.

Jaani teel asuv uus elamurajoon on näide rajoonist, kus on kõik arenduskohustused täidetud. Jaani tee elamurajooni ehitus algas 2006. aastal, ehk kinnisvarabuumi ajal, kui ostjaid oli palju. Uude elumupiirkonda kodu ostes, loodab ostja, et elamurajoonis on vajalik taristu olemas (korralikud teed, vesi, kanalisatsioon jt), kuna ostja ei pea olema see, kes oma kuludega talle lubatud taristu valmis ehitab (Riigikontroll, 2014). Kuid Jaani tee elamurajooni näide kinnitab, et paraku praktikas hea elukeskkonna saamiseks tihti muid võimalusi ei ole, kui see, et kinnisvara omanikud ise peavad taristusse investeerima.

Planeerimisseaduse § 131 kohaselt on kohalik omavalitsus kohustatud finantseerima arenduskohustuste täitmist, kui kohalik omavalitsus ja kinnisvara arendaja ei ole omavahel kokku leppinud teisiti. Enne 2015. aasta kehtis ehitusseadus, kus § 13 käsitles, et detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.

Enne 2015 kehtiva Planeerimisseaduse § 121 ka sätestas, et planeeringu koostamise korraldaja võis sõlmida halduslepingu detailplaneeringukohaste avaliku kasutatava tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise üleandmiseks. Planeeringu koostamise korralda pidi kaaluma võimalust täita vastavad ülesanded iseseisvalt, sest kui detailplaneeringu taotleja ei olnud nõus vastavaid tööd finantseerima ja kohalikul omavalitsusel tasumise võimalus puudus, siis võis kohalik omavalitsus keelduda detailplaneeringu algatamisest (Justiitsministeerium, 2013).

Lähtuvalt nimetatud sätetest sõlmisid 2000. aastate keskel kohalikud omavalitsused valdavalt arendajatega arenduslepingud, mille kohaselt kohalikud omavalitsused andsid arendajatele kohustused üle. Arendusleping oli sõlmitud ka Ülenurme vallavalitsusel ja ettevõttel OÜ ABV Linnaarendus, kes oli Jaani tee arendajaks. Aastal 2008 oli algatatud ettevõtte pankrotimenetlus, kuna erinevatel põhjustel ei olnud arendajal võimalik finantseerida enam ehitustöid. Sellega tekis olukord, kus olemasolevad ja tulevased kinnisvara omanikud pidid ise finantseerima tolmuva tee ehitamist. Elektrivarustus ja tänavalgustus sai tehtud arendaja poolt.

Arenduskohustuste täitmist reguleerib ka kohaliku omavalitsuse korralduse seadus, kus § 6 lg 1 ütleb, et omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalabi andmist, eakate hoolekannet, kultuuri-, spordi- ja noorsootöid, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita. Veevarustus ja kanalisatsioon on kogu Räni alevikus rajatud kohaliku omavalitsuse poolt. (Ülenurme Vallavalitsus, 2016).

Jaani tee elanikud moodustasid 2011. aastal MTÜ Jaani tee Kodu selleks, et muuta tee tolmuvaaks. MTÜ Jaani tee Kodu pöördus Ülenurme valla poole finantstoetuse saamiseks. MTÜ kogus puudu jäänud summa elanikelt ja tolmuva tee sai ehitatud. Vaatamata sellele, et elamurajooni elanikud pidid tegelema nii oma kodu lõpuni ehitamisega, kui ka rajooni hea elukeskkonna korraldamisega, on täna Jaani tee elamurajoonis olemas vajaliku taristu ning hoonestuse protsent seal on üks kõrgematest.

Tehtud tööd võisid mõjutada ka kinnisvara hindasid. Eelnevalt toodud Jaani tee 4-2 näites on korteri hind kasvanud kümne aastaga peaaegu kaks korda. See kinnitab asjaolu, et eraviisiliselt rahastatud parandused maaomanike kulul võivad suurendada nende maa ja vara väärtust (Ingram ja Hon, 2012).

Tänapäeval on üsna levinud nii arenenud kui arenguriikides ühise arenduse instrument. Seda nimetatakse ka era- ja avalikusektori koostööks (*Public Private Partnership*). Kohalikel omavalitsustel puudub sageli võimalus finantseerida arendatavas piirkonnas taristu rajamist. Kuna taristu olemasolust sõltub kinnisvara väärtus, siis võivad investorid või arendajad korraldada taristu ehitamist panustades sellesse füüsiliselt või rahaliselt (Alfen, jt., 2009). Jaani tee elamurajoonis kirjeldatud taristu arendamise protsess on näiteks, kus elanikud, kes olid ka selles projektis investoriks, koostöös kohaliku omavalitsusega saavutasid sobiva ja turvalise elukeskkonna.

Finantside puudus on põhjuseks, miks omavalitsused ei soovi asuda arendaja rolli. Hiina kogemus on üheks heaks näiteks, kuidas omavalitsusel on võimalik teenida tulu arenduskohustuste täitmiseks. Hiina omavalitsused ostavad lähimad haritavad maad, varustavad need taristuga ning seejärel müüvad neid arendajatele kuid juba elumumaa otstarbega. Saadud tulu kulub kohalikule omavalitsusele, muu hulgas kaetakse sellest taristu välja ehitamise kulud (Ingram ja Hon, 2012).

KOKKUVÕTE

Maa väärtust kujundab nii avaliku kui ka erasektori investeeringud ja tegevused. Maa väärtust määrab hulk tegureid, sealhulgas avaliku sektori investeeringud taristu rajamisse ja sotsiaalteenustesse; maakasutuse määruste muutmine; rahvastiku kasv ja majandusareng; erainvesteeringud, mis suurendavad maa väärtust; ja algne maa tootlikkus (Ingram ja Hon, 2012). Elamualade arendamine on avaliku sektori kohustuseks nii Eestis, kui ka teistes Euroopa riikides, näiteks Rootsis, Saksamaal ja Prantsusmaal. Nendes riikides on peamiseks probleemiks kohustuste täitmisega seotud kulude katmine. Finantspuudus on põhjuseks, miks omavalitsused ei soovi asuda arendaja rolli (Hendricks *et al.* 2017).

Töö käigus uuriti kokku 215 elamumaa katastriüksust Räni aleviku üheksas uues elamurajoonis, millest 77% on hoonestatud. Suurim hoonestus on Saareääre tänaval, Kivimi tänaval ja Jaani, nendes elamurajoonides on elanikele tagatud tolmuva tee. Lisaks uuriti rajoonide asukoha mõju nende hoonestusele. Räniküla tänav, kus arenduskohustused on täitamata ning hoonestuse protsent on üks madalamatest, on Tartu kesklinnale ja Lõunakeskusele kõige lähedamal. Kõige kaugemal asuvad Jaani ja Kaval-Antsu elamurajoonid, kus on rajatud kohustuslik taristu, kuid hoonestuse osakaal on erinev (95% ja 67% vastavalt). Töö autor jõudis järelduseni, et kõige vähem arendamata elumumad on Räni aleviku väiksemates elamurajoonides, samuti on nendes elamurajoonides hoonestus kõrgem, kus on tolmuva tee ja tänavavalgustuse olemasolu. Kaugus Tartu kesklinnast ega Lõunakeskusest ei ole mõjutanud arendatud elumumaaüksuste arvu.

Ühes uuritud elamurajoonist suurema teeni viib jalakäijate tee, 5 elamurajoonis on tehtud tolmuva tee ning nendest kolmes on rajatud ka tänavavalgus (kokku ainult kuus asulat on valgustatud). Endises Ülenurme vallas on vee- ja kanalisatsioonisüsteemid välja arendatud kohaliku omavalitsuse poolt ning lähtuvalt Ülenurme valla arengukavast aastateks 2016-2020 peavad lähiajal kõikides Räni elamurajoonides valmima nii tolmuvabad teed, kui ka tänavavalgustus.

Arenduskohustuste täitmisega seotud probleemid on aktuaalsed eelkõige suuremate linnade lähedal asuvates valdades, mis majanduskasvu tingimustes muutusid nõutud elupaikadeks. 2000. aastate keskel sõlmisid kohalikud omavalitsused valdavalt arendajatega arenduslepingud, mille kohaselt kohalikud omavalitsused andsid arendajatele kohustusi üle,

kuid on tekkinud olukorrad, kus arendaja jättis oma kohustused täitmata (Riigikontroll, 2014).

Räni alevikus asuvas Jaani tee elamurajoonis on tänaseks täidetud kõik arenduskohustused. Elamurajooni ehitusega alustati 2006. aastal, ehk kinnisvarabuumi ajal. Jaani tee elamurajooni näide, kinnitab, et paraku praktikas hea elukeskkonna saamiseks peavad kinnisvara omanikud oma kuludega taristu valmis ehitama. Ülenurme Vallavalitsuse ja OÜ ABV Linnaarendus, kes oli Jaani tee arendajaks, sõlmisid ehitusseaduse § 13 kohaselt arenduslepingu, mille kohaselt andis kohalik omavalitsus arendajale oma kohustused üle. Aastal 2008 algatati ettevõtte pankrotimenetlus, kuna arendajal ei olnud erinevatel põhjustel võimalik finantseerida enam ehitustöid. Sellega tekkis olukord, kus olemasolevad ja tulevased kinnisvara omanikud pidid ise finantseerima tolmuva tee ehitamist. Elektrivarustus ja tänavalgustus sai tehtud arendaja poolt.

KASUTATUD MATERJALID

- Alfen, H. W., Kalidindi, S. N., Ogunlana, S., Wang, S., Abednego, M. P., Frank-Jungbecker, A., ... Zhao, G.** (2009). *Public-Private Partnership in Infrastructure Development. Case Studies from Asia and Europe*. Weimar: Bauhaus-Universität Weimar.
- Alterman, R.** (2012). Land use regulations and property values: The "Windfalls Capture" Idea Revisited. *The Oxford Handbook on Urban Economics and Planning*, 755-786.
- Delfi kaart.** (2018). Delfi [WWW] <https://kaart.delfi.ee/>
- Dixon-Gough, R., Gjorgj, G., Gjorgjiev, V., Gawroński, K., Hernik, J., Maliene, V., & Mattsson, H.** (2015). Urban Sprawl Development for Minor Housing Areas. rmt: E. Hepperle, R. Dixon-Gough, R. Mansberger, J. Paulsson, F. Reuter, & M. Yilmaz, *Challenges for Governance Structures in Urban and Regional Development* (lk 15-32). Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.
- Dokumendiregister.** (kuupäev puudub). Amphora [WWW] <https://atp.amphora.ee/ylenurme/?o=114&u=-1&o2=-1&hdr=hp&tbs=all>
- Ehitised ja dokumendid.** Ehitusregister [WWW] <https://www.ehr.ee/>
- Ehitusseadus.** (2002. mai 15. a.). Riigi Teataja [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072013008>
- Federica, F., & Dumay, J.** (2014). Sustainable Public Value Inscriptions: A Critical Approach. *Public Value Management, Measurement and Reporting*, 375-389.
- Gdesz, M.** (16-21. Aprill 2005. a.). *Adjacency Levies in Poland – Main Problems*. Cairo: FIG. [WWW] https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/cairo/papers/ts_29/ts29_08_gdesz.pdf
- Hendricks, A., Kalbro, T., Llorente, M., Vilmin, T., & Weitkamp, A.** (2017). Public Value Capture of Increasing Property Values – What are “Unearned Increments”? rmt: E. Hepperle, R. Dixon-Gough, R. Mansberger, J. Paulsson, J. Hernik, & T. Kalbro, *Land Ownership and Land Use Development* (lk 257-282). Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.
- Ilsjan, V.** (19. november 2003. a.). *Vanad tööstushooned? tume tulevik või helendav horisont?* Äripäev [WWW] <https://www.aripaev.ee/uudised/2003/11/18/vanad-toostushooned-tume-tulevik-voi-helendav-horisont>
- Ingram, G. K., & Hon, Y.-H.** (2012). *Value Capture and Land Policies*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Jürgenson, E., Auziņš, A., & Burinsk, M.** (2017). *Land Value Capture to Promote Local Development in Baltics: A Comparative study of Estonia, Latvia and Lithuania*. Vilnius: Vilnius Gediminas Technical University.
- Justiitsministeerium.** (2013). *Planeerimisseaduse seletuskiri*. Tallinn: Justiitsministeerium.

- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus*. (02. juuni 1993. a.). Riigi Teataja [WWW]
<https://www.riigiteataja.ee/akt/126032013006?leiaKehtiv>
- Kohaliku omavalitsuse planeeringud*. (18. märts 2018. a.). Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveeb [WWW] https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/yp_dp/
- Kohtuotsus, 2-08-52314 (Pärnu Maakohus 29. 09 2008. a.).
- Levinson, D. M., & Istrate, E.** (2011). Access for Value: Financing Transportation Through Land Value Capture. *BROOKINGS*.
- Maa-ameti Geoportaal*. (4. aprill 2018. a.). Maa-amet [WWW] <https://xgis.maaamet.ee/>
- Maasikamäe, S., Hass, H., & Jürgenson, E.** (2011). The Impact of Uncontrolled Development on the Use of Arable Land. *The Fifth International Scientific Conference Rural Development* (lk 446-451). Akademiija: Aleksandras Stulginskis University.
- Mittetulundusühing Jaani tee Kodu*. (16. 05 2018. a.). Allikas: <https://www.teatmik.ee/>:
<https://www.teatmik.ee/et/personlegal/80325590-Mittetulundus%C3%BCching-Jaani-tee-Kodu>
- OÜ ABV Linnaarendus*. (2018, 05 16). Retrieved from Teatmik.ee:
<https://www.teatmik.ee/et/personlegal/11182429-O%C3%9C-ABV-Linnaarendus>
- Planeerimisseadus*. (28. jaanuar 2015. a.). Allikas: Riigiteataja:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003>
- Rahandusministeerium**. (2015). *Riigi kinnisvara valitsemise koondaruanne 2013-2014*. Rahandusministeerium.
- Räni alevik*. (3. november 2017. a.). Vikipeedia [WWW]
https://et.wikipedia.org/wiki/R%C3%A4ni_alevik
- Reiljan, J.** (2006). Probleemid riigi kinnisvarapoliitika jätkusuutlikkuse tagamisel. *Riigikogu Toimetised*, 166-175.
- Riigikontroll**. (2014). *Kinnisvaraarendajatele üle antud kohustuste täitmine kohalikes omavalitsustes*. Tallinn.
- Rubeck, R.** (Aprill 2004). Using Value Capture to Finance Infrastructure and Encourage Compact Development. *Public Works Management & Policy*, 249-260.
- Siseministeerium**. (2012). *Üleriigiline planeering "Eesti 2030+"*. Tallinn.
- Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y.-H., & Tamayose, B.** (2015). *Financing Transit-Oriented Development with Land Values*. Washington: World Bank Group.
- Tartu Linnavolikogu**. (2014). *Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia 2014 – 2020*. Tartu: Geomedia.
- Ülenurme Vallavalitsus**. (2016). *Ülenurme valla arengukava 2016-2020*. Ülenurme: Ülenurme Vallavalitsus. Riigiteataja [WWW]
<https://www.riigiteataja.ee/akt/4221/0201/6004/m10.pdf>
- Walters, L. C.** (2013). Land Value Capture in Policy and Practice.

FULFILMENT OF OBLIGATION CONCOMITANT WITH DEVELOPMENT ACTIVITIES BASED ON THE EXAMPLE OF RÄNI BOROUGH IN KAMBJA PARISH

Urban sprawl and development of residential areas close to city borders as well as migration of people from the city centre to the suburbs is a widespread issue in Estonia, Europe, and the whole world. New residential areas pose several challenges. One such challenge is providing the residential areas with the required infrastructure and services. The final development of residential areas is an obligation of the public sector not only in Estonia, but also in other countries – Sweden, Poland, F.Y.R. Macedonia, etc. – but the conduction of developmental activities in these countries is organised differently.

Local governments mainly deal with the development of residential areas independently or only deal with validating plans or issuing building permits. The main difficulty related to the fulfilment of obligations lies in finding the funds to cover the expenses. As local governments often lack the funds to build the infrastructure in the developing areas, they refuse to adopt the role of the developer.

The issues concerning the fulfilment of developmental areas are relevant in terms of parishes that are located close to cities and that due to economic growth have become desired living areas. One characteristic trait of the most recent real estate boom in Estonia was simultaneous startup of many developmental projects. Due to the lack of high demand for the new developments, not all of the plots ready for construction were sold. In the mid-2000s, local governments signed agreements mostly with developers, where they handed their obligations over, but the agreements were left unfulfilled and the residents of these areas were left without the necessary infrastructure. For this reason, many living areas located at a distance from larger centres appeared in Estonia, where developmental obligations have not fulfilled due to different reasons.

The aim of this Master's thesis is to describe how the obligations concomitant with developmental activities were fulfilled by the example of Rääni borough in Kambja parish. This Master's thesis deals with how developmental obligations are regulated in new living areas and how different factors affect the construction activity in the areas. The research

objects are nine new living areas located in Rāni borough, Kambja parish, Tartu county, in which developmental obligations are fully or partially unfulfilled.

To answer the research questions set out by the author, a theoretical background based on various sources (both Estonian and international) was drawn up. As Estonian information sources were used the Building Act, the Planning Act, Ülenurme parish development strategy for 2016-2020, etc. These documents are important in the given context as they guarantee that suitable and sustainable environment will be created for the residents of both larger centres and distant areas. The international publications give an overview of how the developmental obligations are fulfilled abroad and help find new solutions to apply in Estonia.

To achieve the aim, the quantitative method was applied in this work. More specifically, the case study method was applied, i.e., the data concerning specific living areas was gathered and processed. The study of 215 residential cadastral units in nine new districts in Rāni borough showed that only 77% were built up. The highest build-up level was on Saareääre street, Kivimi street, and Jaani street: In these districts, the residents were provided with a dust-free road. In addition, the effect of district location on the level of its build up was studied. The Rāniküla street, where the developmental obligations have not been fulfilled, has the lowest percentage of build-up plots and is the closest district to the centre of Tartu and Lõunakeskus shopping centre (located at the edge of the town). In addition, the most distant living areas, Jaani and Kaval-Antsu, where the obligatory infrastructure is developed, have different levels of built-up plots (95% and 67% respectively). The author of this thesis concluded that the lowest level of undeveloped land is in the smallest districts of Rāni parish. In addition, the districts that have dust-free roads and street lights are built up denser. The distance from the centre of Tartu and Lõunakeskus did not affect the amount of the developed plots.

One of the studied living areas has a pedestrian road leading to the main road, five have dust-free roads, and three out of five have street lights (altogether, only five living areas are illuminated). The former Ülenurme parish provided all the living areas with water and sewerage systems and, according to Ülenurme parish development plan 2016-2020, all Rāni living areas will be provided with dust-free roads and street lights.

Jaani tee living area located in Räni borough has all the developmental obligations fulfilled. The development of this living area started in 2006, i.e., during a real estate boom. The example of Jaani tee living area confirms that in real life, residents often have to spend their own funds to create a decent living environment. According to Planning Act § 131 and Building Act § 13 – valid until 2015 – Ülenurme local government and OÜ ABV Linnaarendus (Jaani tee developer), signed a development agreement, based on which the local government handed its obligations over to the developer. At the beginning of 2008, bankruptcy proceedings were initiated due to the inability of the developer to finance the construction works. In this situation, the existing and future property owners were forced to finance the construction of the dust-free road, while the street lights and the power supply were provided by the developer.

LISAD

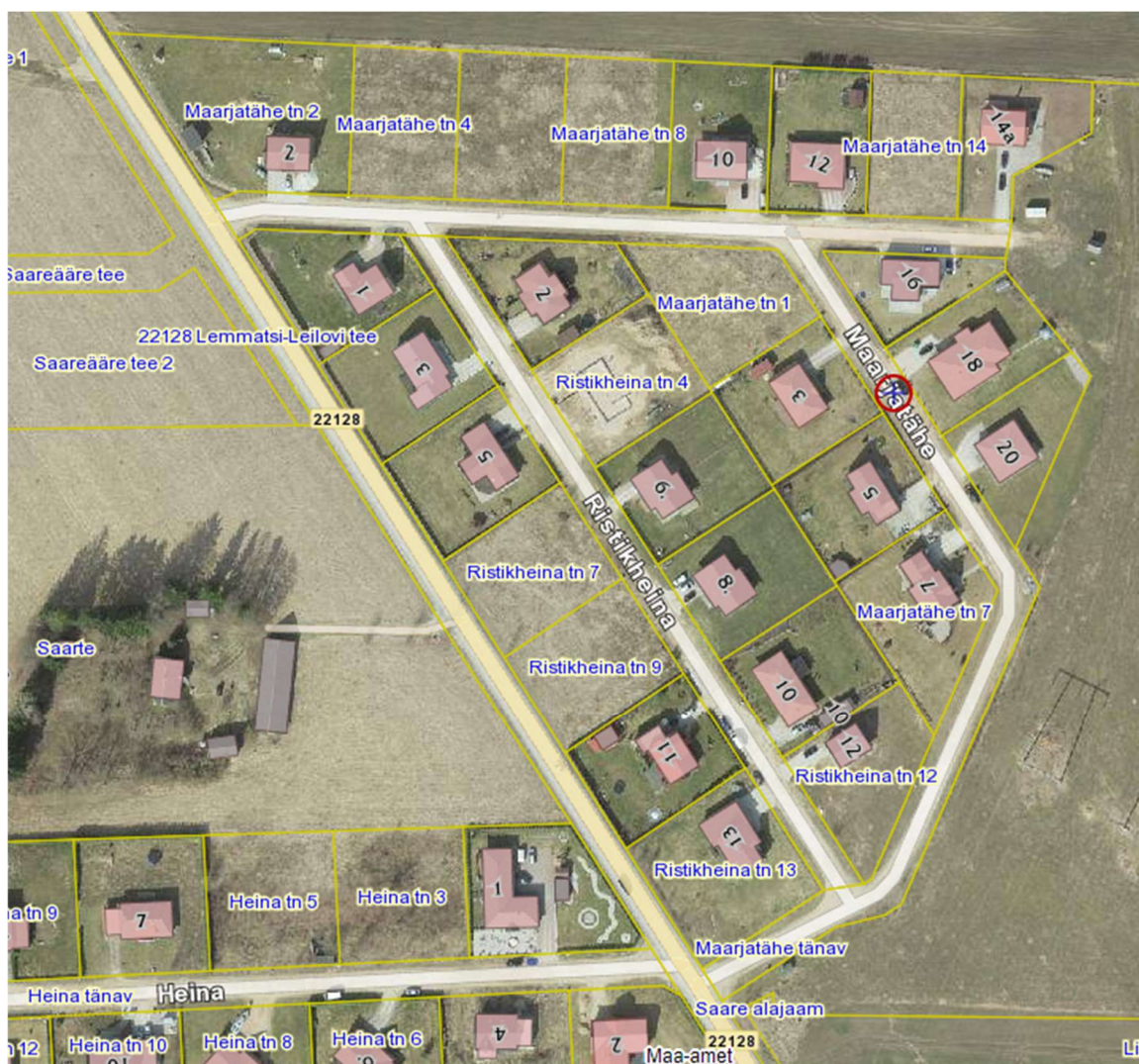
Lisa 1

Lisa 1.1 Sipelga tänav ja Sipelga põik



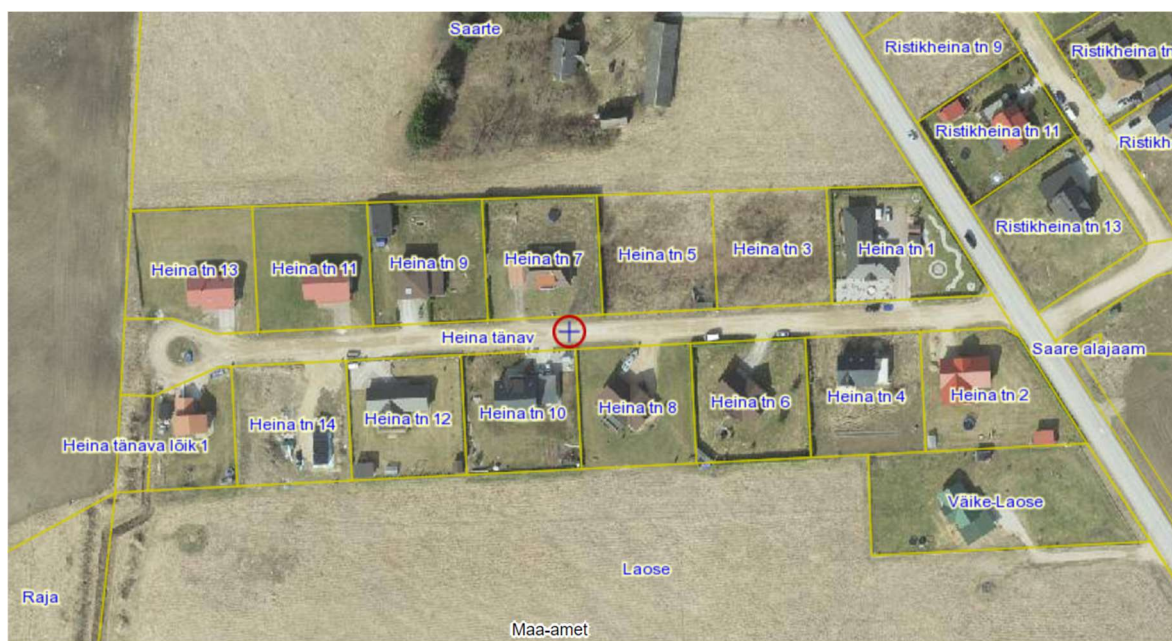


Lisa 1.2 Maarjapähe tänav ja Ristiheina tänav





Lisa 1.3 Heina tänav



Lisa 1.4 Jaani tee





Lisa 1.5 Kivimi tänav



Lisa 1.6 Saareääre tee





Lisa 1.7 Tiigrisilma tänav ja Kristalli tänav





Lisa 1.8 Räniküla tänav





Lisa 1.9 Kaval-Antsu tee, Libahundi tänav, Vanapagana tänav





Lisa 2

Lisa 2.1

KORRALDUS

Ülenurme

30. august 2007 nr 357

Kasutusloa väljastamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, Ülenurme vallavolikogu 14.12.1999. määruse nr 22 "Otsustusõiguse delegeerimine", ehitusseaduse § 33 lg 1 ning Ülenurme valla ehitusmääruse § 30 lg 3

Ülenurme Vallavalitsus annab **k o r r a l d u s e**:

1. Väljastada kasutusloa Räni külas Jaani tee elektrivarustusele.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest rajatise omanikule.
- 3 Käesoleva korralduse peale võib esitada Ülenurme Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule kohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Aivar Aleksejev
Vallavanem

Reet Sakk

Vallasekretär

Lisa 2.2

**Oliver Ennok
Caevere Õigusbüroo OÜ
Estonia pst 1
10143 Tallinn**

8-1/423

**Teie 20.01. 2011 a
Meie 22.02.2011 nr**

OÜ ABV Linnaarenduse (pankrotis) varade üleandmine

Osaühingule ABV Linnaarendus (pankrotis) kuuluvad Ülenurme vallas 3 kinnistut (registriosad numbritega 3325904, 3326104 ja 3325804). Kõnealused kinnistud on vajalikud vallaelanike teenindamiseks, kuid OÜ ABV Linnaarenduse poolt on jäänud teed välja ehitamata. Vald ei võta endale kohustust erateede väljaehitamiseks. Kõnealuste kinnistute võõrandamine vallale saab toimuda alles peale erateede väljaehitamist ning nendele kasutusloa väljastamist.

Lugupidamisega

Haljand Kaasik
Abivallavanem

Haljand Kaasik 522 9505; haljand.kaasik@ylenurme.ee

Lisa 2.3

Rain Kalda
MTÜ Jaani Tee Kodu

21.06.2012 nr 8-1/1213

Ülenurme Vallavalitsus on arutanud Jaani tee sõidutee muutmist tolmuwabaks. Ülenurme Vallavalitsus tasub tee tolmuwabaks muutmise eest tööde üleandmise akti ja arve alusel kuni 10 000 eurot.

Lugupidamisega


Haljand Kaaskik
abivallavanem vallavanema
ülesannetes

Lisa 3

Lisa 3.1 Jaani tee 4-2 müügikulutus (2008)

müüa maja, 3 magamistuba - Jaani tee 4-2, Räni, Ülenurme vald, Tartumaa

NB! SEE KUULUTUS EI OLE AKTIIVNE!



89 476.31 € 432 €/m²

Ruumide arv: 8

| | |
|-------------|--------------|
| Muuk maa | |
| Tube | 4 |
| Magamistube | 3 |
| Üldpind | 152 m² |
| Korruarid | 2 |
| Ehitusaasta | 2008 |
| Omandiõig | Korraldusõig |
| Krundi pind | 1558 m² |

Andmed kinnistusest

Taasa arvutatakse kütutused

Vota ühendust

NB! SEE KUULUTUS EI OLE AKTIIVNE!

KORTERI HINNAKALKULAATOR

Seosta tänava nimi, maja number ja linn

Alusta

SOUREM KAART

Müüa eksklusiivse planeeringuga paarmaja Tartu linna lähedal, mis asub Lõunakeskusest kõigest 2 km kaugusel. Tartu kesklinn on aga 15 minuti autosõidu kaugusel.

Paarmaja planeeringul on sihtselt peetud huvitavat ruumilahendust: 1. korruse suures elutoas sisalduv köökiga pääseb suurele katusealusele terrassile (10,7 m²) ning 2. korruse ligast magamistoaist avarale rõdule (8,0 m² ja 6,8 m²). Lisaväärtust annab korterile ka 2 vannituba ja saun ning see et iga korterile kuulub kaks parkimiskohta, millest üks on varjualune. Korteri on tänu suurtele akendele valgusküllased. Paarmaja teisel korrusel on kõrged laad mis annab korterile veel rohkem avarust ja õhku.

Esimisel ja teisel korrusel on projekteeritud gaaskütetel veepõrandaküttesüsteem mis on reguleeritav pöörumude kaupa eraldi termostaatidega.

Majad on erinevas valmimisjärgus ja ootavad ostajapoolset lõpetamist.

Lisainfo saamiseks helista 738 1760.

- Lähim lasteaiad
~ 1850m

Lähim kooli
~ 1880m
- 1860m Eerika Lõululinnu lasteaiad
 - 1890m Soimaste lasteaiad Lõululinn Eerika filiaal
 - 2420m Tartu Lasteaiad Hallik
 - 1880m Tartu Kesklinna Lastekeskus
 - 1800m Tartu Erakool LõunaTERA
 - 2690m Tartu Adult Gymnasium



Lisa 3.2 Jaani tee 4-2 hindamisakti väljavõte (2015)

Kortierimand (kaksikelamu) Jaani tee 4-2, Räni alevik, Ülenurme vald,
Tartu maakond
Ekspert hinnang nr 45107/TR

© Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ lk 16/30

Turuväärtuse leidmiseks kohandame võrdluseks kasutatud turutehinguid hinnatavale varale:

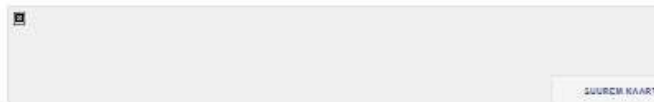
| Näitaja ¹ | Hinnatav vara | Võrreldav vara 1 | Võrreldav vara 2 | Võrreldav vara 5 |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Võrdlustehing | Jaani tee 4-2, Räni alevik, Ülenurme vald, Tartumaa | Linnu tee 32, Õssu küla, Ülenurme vald, Tartumaa | Linnu tee 32, Õssu küla, Ülenurme vald, Tartumaa | Sipelga 4, Räni küla, Ülenurme vald, Tartumaa |
| Hind, € | | 140 000 | 129 900 | 125 000 |
| Tehingu aeg | | 2015.01 | 2014.11 | 2014.03 |
| Ajaldamine | | 0% | 0% | 0% |
| Ajaldatud hind | ? | 140 000 | 129 900 | 125 000 |
| Piirkonna hinnang | väljakujunenud elupiirkond Tartu linna lähedal | väljakujunenud elupiirkond Tartu linna lähedal | väljakujunenud elupiirkond Tartu linna lähedal | väljakujunenud elupiirkond Tartu linna lähedal |
| | | 0% | 0% | 0% |
| Asukoha hinnang | ümbruses kaksik- ja nidaelamud, eramud | samane | samane | samane |
| | | 0% | 0% | 0% |
| Kaksik- / nidaelamu osa seisukord | väga hea | väga hea sama | väga hea sama | hea halvem |
| | | 0% | 0% | 5% |
| Pindala ² , funktsionaalsus | 125,9 m ² funktsionaalne | 104,9 m ² funktsionaalne väiksem | 104,2 m ² funktsionaalne väiksem | 174,9 m ² funktsionaalne suurem |
| | | 5% | 5% | -10% |
| Kaksikelamu konstruktsioon, seisukord | 2007.a, kivihoone väga hea | 2014.a, kivihoone väga hea | 2014.a, kivihoone väga hea | 2008.a, kivihoone hea |
| | | võrreldav | võrreldav | halvem |
| | | 0% | 0% | 5% |
| Tehnovõrgud ja küttesüsteem | tsentraalsed kommunikatsioonid; lokaalne keskküte | tsentraalsed kommunikatsioonid; lokaalne keskküte | tsentraalsed kommunikatsioonid; lokaalne keskküte | tsentraalsed kommunikatsioonid; lokaalne keskküte |
| | | 0% | 0% | 0% |
| Summaame kohandus | | 5% | 5% | 0% |
| Kohandatud m ² hind | | 147 000 | 136 395 | 125 000 |
| Kohanduste abs. Σ | | 5% | 5% | 20% |
| Kaal ³ | 1 | 0,4 | 0,4 | 0,2 |
| Kaalitud keskmine ~ | 138 358 | 58 800 | 54 558 | 25 000 |

Võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, kohandamise tulemusena saadud tulemust ning positiivseid ja negatiivseid tegureid, saame võrdlusmeetodil hinnatava vara turuväärtuseks 138 358 € ehk ca **138 000 €**.



Lisa 3.3 Jaani tee 4-2 müügikulutus (2018)

Müüa majaosa - Jaani tee 4-2, Räni, Ülenurme vald, Tartumaa



Sisustatud majaosa õhtu päikesega!

Korteriomand, kivimaja, aluspind 125,8 m²

Lisainfo: parkimine tasuta, pakettaiiad, parkett, garaaz, ühistranspord, seinakapp, TV, terrass, elektrif, garderoob, tööstusvool, mööbli võimalus, mööbel

Köök: keraamiline pliit, külmik, köögimööbel

Saunruum: dušš, vann, saun, wc ja vannituba eraldi, tsentraalne vesi, kanaliseptioon, pesumasin

Küte ja ventilaatsioon: põrandaküte, gaasiküte

Side ja turvalisus: Internet, telefon, kaabelTV, turvaka, naabrivalve, alaja ümbritsetud

Ümbrus: lood heas seisukorras

Omaniku kontakt: 5185270 Anton

Tere tulemast majaga tutvuma!

Lähim lasteaed
~ 1850m

Lähim kool
~ 1880m

~ 1860m Eerika Lõulinnu lasteaed
~ 1880m Sõnaste lasteaed Lõulinnu Eerika linnal
~ 2420m Tartu Lasteaed Heli

~ 1880m Tartu Kesklinna Lastekeskus
~ 1900m Tartu Eriskool LõunATERA
~ 2680m Tartu Adult Gümnaasium

Koostuuse link
www.kv.ee/3010494 [Koppeeri](#)

159 000 € 0 €/m²
Kuumutaa 0 €


Muud majaga

| | |
|---------------|----------------|
| Lube | 4 |
| Korruaad | 2 |
| Eluueala | 2007 |
| Sesuhord | Uus |
| Valmdu | Valmik |
| Omandivorm | Korteriomand |
| Krundi pind | 1838 m² |
| Katetrinumber | 94301.005.1053 |
| Energiamarja | - |

Andmed kinnitustasemakul

Teele etekomraktsed koostuusele

Võta ühendust:




German Randia
Kutselede maakler

5555 9313

Saada kiri maaklerile

www.gloreal.ee
Kõik saate maaklerit objektid.

GloReal OÜ

 **KORTERI HINNAKALKULAATOR**

Sisesta tänuvõ nim, maja number ja linn

[Arvuta](#)



Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, _____,
(*autori nimi*)

sünniaeg _____,

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö

_____,
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja on _____,
(*juhendaja nimi*)

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks kuni autoriõiguse kehtivuse
tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega
isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____
(*allkiri*)

Tartu, _____
(*kuupäev*)

Juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(*juhendaja nimi ja allkiri*) (kuupäev)